

Innovación en vivienda asequible Barcelona 2015—2018

Prólogo
de Ada Colau

Edición de
David H. Falagán

Concejalía y
Gerencia de Vivienda
y Rehabilitación

Autor y coordinador de la edición:

David Hernández Falagán

Colaboradores y equipo de investigación:

Isabel Aparici Turrado, Graziano Brau Pani, Giulia Ballone, Sara Bua

Diseño gráfico:

Noelia Felip

Edita: Ajuntament de Barcelona

Concejalía y Gerencia de Vivienda y Rehabilitación:

Josep Maria Montaner, Javier Burón, Àngels Mira, Vanesa Valiño, Carlos Macías, Jordi Palay, Núria Ventura, Montse Prats, Anna Ganuza, Ivan Gallardo, Joan Recasens, Damaris Fernández, Natàlia Frers, Leticia Ortiz de Landaluce, Jéssica Santacana, Jordi Folch, Beth Pujol, Gemma Font, Damaris Garcia, Amaya Colomé, Inma Oslé, Jordi Bonet

Consejo de Ediciones y Publicaciones del Ayuntamiento de Barcelona:

Gerardo Pisarello Prados, Josep M. Montaner Martorell, Laura Pérez Castaño, Joan Subirats Humet, Marc Andreu Acebal, Águeda Bañón Pérez, Jordi Campillo Gámez, Bertran Cazorla Rodríguez, Núria Costa Galobart, Pilar Roca Viola, María Truño i Salvadó, Anna Giralt Brunet

Directora de Comunicación:

Águeda Bañón

Directora de Servicios Editoriales:

Núria Costa Galobart

Jefe Editorial:

Oriol Guiu

Producción:

Maribel Baños

Distribución:

M. Àngels Alonso

Edición y producción:

Direcció de Serveis Editorials

Passeig de la Zona Franca, 66. 08038 Barcelona

tel. 93 402 31 31

barcelona.cat/barcelonallibres

Barcelona, 2019

© de la edición: Ajuntament de Barcelona

© de los textos e imágenes: los autores referenciados

ISBN: 978-84-9156-196-5

D.L. B. 5581-2019

Impreso en papel ecológico

Links de descarga:

<http://ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres>

<https://habitatge.barcelona>



Innovación en vivienda asequible Barcelona 2015—2018

Prólogo de Ada Colau

Edición de David H. Falagán

Concejalía y Gerencia
de Vivienda y Rehabilitación



Ajuntament
de Barcelona

Prólogo	Construyendo el derecho a la vivienda desde la acción municipal, Ada Colau	7
Introducción	<u>La vivienda asequible</u>	13
	<u>Breve historia de la política de vivienda en España</u>	19
	Régimen de tenencia	20
	Modelo de estado de bienestar	21
	Estructura administrativa de competencias	23
	Historial legislativo	25
	<u>El caso de Barcelona</u>	29
	Riesgo de exclusión residencial	32
	Presión turística	34
	Viviendas vacías	34
	Envejecimiento del parque residencial	35
	Nuevas propuestas, nuevo esfuerzo económico	36
	<u>Fases de innovación</u>	39
	Mecanismos de diagnóstico	41
	Gestión del parque de vivienda	42
	Acciones de materialización de vivienda asequible	43
	<u>Objetivos y estrategias</u>	45
	Estrategia 1: Derechos sociales	47
	Estrategia 2: Producción de hábitat	47
	Estrategia 3: Cualificación urbana	47
Diagnos		51
	<u>Agentes de diagnosis</u>	53
	Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)	55
	Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA)	65
	<u>Herramientas de diagnosis</u>	70
	Censo de viviendas vacías	73
	Estudio sobre ámbitos de vulnerabilidad residencial	79
	Índice de precios de alquiler	83
	Adquisiciones de vivienda privada	87
	Informe sobre políticas de vivienda en el contexto internacional	91
	Informe sobre flexibilidad e igualdad de género	97

Gestió		103
	<u>Agentes de gestió</u>	105
	Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)	107
	Consorci de l'Habitatge de Barcelona	113
	Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB)	117
	Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)	121
	<u>Herramientas de gestió</u>	127
	Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025	131
	Modificaciones del Plan General Metropolitano	137
	Modificació de la ORPIMO	143
	Créditos de banca pública europea	147
	Programa "Tu tens la clau"	153
Materializació		159
	<u>Agentes de materializació</u>	163
	Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)	165
	Fundaciones y cooperativas de promoción	173
	Cooperativas en cesión de uso	179
	<u>Herramientas de materializació</u>	185
	Rehabilitación de interiores de vivienda	189
	Agrupaciones tácticas de repoblamiento inclusivo (ATRI)	193
	Alojamientos de proximidad provisionales (APROP)	199
	Covivienda	203
	Concursos de arquitectura	235
Conclusió	Tres paradojas, dos retos	315
Posfacio	Políticas públicas de vivienda: <i>no silver bullets & no shortcuts</i> , Javier Burón	321
Epílogo	Políticas de vivienda pública, Josep Maria Montaner	331
Bibliografía		339

Prólogo

Construyendo el derecho a la vivienda desde la acción municipal

Ada Colau
Alcaldesa de Barcelona

Este libro surge con la clara voluntad de convertirse a un tiempo en ejercicio de reflexión y en herramienta para la acción, partiendo del análisis de las políticas de vivienda impulsadas por el Ayuntamiento de Barcelona durante el periodo 2015-2019. Las personas interesadas en fórmulas para innovar la gestión pública, así como la comunidad de activistas en defensa del derecho a la vivienda, encontrarán en este texto un resumen de cuáles han sido los principales hitos, dificultades y también límites con que nos hemos topado en nuestra voluntad de impulsar un nuevo paradigma en las políticas de vivienda a escala municipal.

Muchas veces la velocidad de los acontecimientos nos impide sistematizar y documentar los procesos en que participamos. Esto dificulta el coaprendizaje necesario para impulsar movimientos de transformación que nos permitan avanzar hacia sociedades más justas y más equitativas. La virtud de este libro reside justamente en despegarse de la gestión inmediata para adoptar una mirada reflexiva sobre el cambio de paradigma en las políticas de vivienda que estamos impulsando en Barcelona, dando voz a las personas que han hecho posible esta reorientación.

Cuando hace cuatro años las candidaturas municipalistas de confluencia ciudadana alcanzaron la alcaldía de un número significativo de grandes ciudades españolas, estas se encontraban atenazadas por una situación de emergencia habitacional: familias desahuciadas, centros

históricos sometidos a la presión gentrificadora y multiplicación de inmuebles vacíos en manos de la banca. Teníamos claro que la ausencia de competencias y recursos no podía ser excusa para que los ayuntamientos no desarrollásemos políticas de vivienda innovadoras e integrales que defendieran su carácter social. No en vano, muchas de nosotras nos habíamos socializado políticamente en el movimiento en defensa del derecho a la vivienda y la lucha contra los desahucios.

A lo largo de este mandato en el gobierno municipal hemos demostrado que sí se podía cambiar la orientación de las políticas de vivienda municipales, a fin de que defendieran su función social como derecho en vez de promover la especulación inmobiliaria. Sin embargo, también somos conscientes de las múltiples dificultades con que nos hemos encontrado y del trabajo que todavía queda por hacer. De hecho, arrastramos décadas de políticas públicas antisociales que han concebido la vivienda como un puro bien de inversión, despojándola de su función social reconocida en la Constitución. En ese tiempo el mercado inmobiliario pasó a ser un sector que atraía la voracidad bancaria y promovía el dinero fácil, convirtiendo la construcción de vivienda nueva –y el préstamo hipotecario– en la locomotora del crecimiento económico. A su vez, desde los poderes públicos se desarrollaron cambios legislativos –como la modificación de la Ley del Suelo en la presidencia de José María Aznar o la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos durante el gobierno de Mariano Rajoy– para promover la mercantilización del suelo y la especulación inmobiliaria, contraviniendo el mandato constitucional que establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Este modelo inmobiliario hipertrofiado, constantemente elogiado por los expertos, que afirmaban sin rubor que la vivienda era un valor de inversión seguro porque no podía bajar de precio, colapsó en 2007 a raíz de la crisis

económica global. El modelo se derrumbó cual castillo de naipes, generando un elevado sufrimiento social y psíquico en la población, que veía cómo los bancos le arrebataban el sueño de disponer de una casa en propiedad una vez habían sido rescatados con el dinero sustraído del bienestar social. Tanto las respuestas del gobierno central como las de los ejecutivos autonómicos fueron claramente insuficientes. No supieron, o no quisieron, intervenir frente al aumento exponencial de los desahucios, amparándose en una legislación anómala que castigaba a quien tenía una deuda con la pérdida de la vivienda y el arrastre de una deuda hipotecaria de por vida. Por este motivo, una de las principales luchas del movimiento por el derecho a la vivienda fue exigir una reforma de la Ley Hipotecaria mediante una iniciativa legislativa popular, que fue bloqueada en el Congreso por los partidos mayoritarios.

Desde el municipalismo hemos estado trabajando para cambiar este modelo, aunque somos conscientes de que no es fácil y nadamos contracorriente. Por una parte, el parque público de vivienda representa hoy en día un mísero 1% muy lejos del 18% de la media europea-, mientras España lidera el ranking europeo de vivienda vacía. A esto hay que sumar el aterrizaje de capitales financieros internacionales en las zonas centrales de nuestras ciudades comprando edificios enteros y la conversión de alquileres residenciales en turísticos. Y cabe añadir también la reducción por parte del Estado en un 70% de su inversión en vivienda en la última década. Estos hechos están en la base del abusivo aumento de precios del alquiler, que no solo han superado los importes máximos anteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria, sino que han comportado subidas medias de casi el 40% anual en ciudades grandes y medianas como Barcelona, Madrid, Sevilla o Málaga, así como en sus áreas metropolitanas. Por estos motivos actualmente nos encontramos en una nueva fase de exclusión residencial, focalizada ahora en el mercado de alquiler, que adquiere cada vez más una presencia global en las grandes ciudades del mundo.

Ante esta situación, los municipios nos hemos convertido en las únicas administraciones que estamos ideando respuestas a la situación de emergencia habitacional: creamos instrumentos de acompañamiento e intermediación con las personas afectadas en los procesos de desahucio, multiplicamos el número de familias que reciben ayudas al alquiler y dedicamos buena parte de nuestros recursos económicos a aumentar el parque público de vivienda de alquiler a precio asequible.

Los esfuerzos desarrollados por las administraciones públicas son necesarios, pero no suficientes para impulsar un cambio de paradigma en las políticas de vivienda. Es preciso que vayan acompañados de un cambio de mentalidad por una parte del sector privado, el cual reconozca la vivienda como un derecho social a proteger y un pilar en la construcción del Estado del bienestar. Es necesario civilizar el mercado. A fin de impulsar este cambio de mentalidad, hemos impulsado medidas para corresponsabilizar al sector privado con el objetivo de que un 30% de las nuevas promociones privadas y las grandes rehabilitaciones se destinen a vivienda asequible. También hemos impulsado un Plan Especial para regular los alojamientos turísticos, que ha comportado el cierre de más de 4.500 pisos turísticos ilegales para que vuelvan a cumplir su función social. Hemos creado una unidad de disciplina de vivienda que ha elaborado el primer Censo de viviendas vacías de la ciudad y está sancionando los usos antisociales, como el acoso inmobiliario, los pisos desocupados o el mal uso de la vivienda de protección oficial.

Capítulo aparte merecen los cambios en la normativa de obras y rehabilitación para evitar que estas contribuyan a la presión gentrificadora y se garanticen los derechos de las personas inquilinas. Para ello hemos condicionado las ayudas a la firma de contratos de alquiler de cinco años y precios asequibles, y hemos impulsado una reforma de la Ordenanza Reguladora de los

Procedimientos de Intervención Municipal en las Obras (ORPIMO) para evitar las argucias legales de los fondos de inversión que compran edificios enteros y que, a través del proceso de rehabilitación, intentan expulsar al vecindario.

Sin embargo, sabemos que, a pesar del ingente trabajo desarrollado, este no es suficiente ni para detener la subida abusiva de los alquileres ni para aumentar significativamente el parque público de renta. Hasta que no se produzcan los cambios legislativos y presupuestarios necesarios –la modificación de la LAU y del régimen fiscal, que permita a las ciudades implementar un índice de precios y un límite a las subidas– no podremos asimilarnos a los estándares europeos. Solo así conseguiremos que la vivienda pase a ser un pilar básico del Estado del bienestar y no un bien de inversión o un factor de exclusión residencial; es decir, que la vivienda sea un derecho con todas las de la ley.

Introducción

La vivienda asequible

La vivienda es una necesidad tan inherente a las personas que casi resulta incómodo tener que añadir el adjetivo “asequible” para precisar aquello sobre lo que hablaremos en las siguientes páginas. La propia introducción de este matiz hace que nos planteemos dos cuestiones. La primera, obvia, es que hay viviendas que no son asequibles (para la mayoría de la ciudadanía). Queda claro que palacios, mansiones y cualquier otra forma lujosa de residencia quedará al margen de lo que aquí se discutirá. Sin embargo, la preocupación implícita en esta primera cuestión es la existencia de un parque de vivienda que, sin pertenecer a la esfera del lujo, queda fuera de los bolsillos de un porcentaje significativo de la población. La segunda cuestión, íntimamente relacionada con la anterior, es la constatación de que la vivienda se ha convertido en una mercancía sometida a las leyes de un mercado cada vez más agresivo. Hablamos del mercado inmobiliario casi con la frivolidad con la que nos referimos al mercado automovilístico o a los mercados tecnológicos, todos ellos convertidos en sectores productivos de los que depende la economía de un país. Debemos advertir el peligro que supone esta circunstancia: la vivienda no es una necesidad con la que comerciar sino un derecho universal relacionado con el bienestar, la salud y las condiciones de vida y relación social de las personas.

A riesgo de insistir sobre cuestiones conocidas, aunque no menos importantes, conviene recordar que la Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948) en su artículo 25 reconoce explícitamente la vivienda como uno de los derechos de toda persona para asegurar un adecuado nivel de vida. Por ello no es casual que tanto la Constitución española, en su artículo 47, como el Estatuto de autonomía catalán, especialmente en los artículos 26 y 47, reconozcan el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y señalen a los poderes públicos como los encargados de garantizar este derecho.



Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948).

En Catalunya incluso se ha activado un paquete legislativo que incluye tres leyes para proteger el derecho a la vivienda:

1. La Ley del Derecho a la vivienda (Ley 18/2007), que pretende garantizar la función pública del derecho a la propiedad.
2. La Ley de Medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (Ley 24/2015), que protege a las personas en situaciones de sobreendeudamiento relacionadas con la vivienda habitual. Se trata de una ley que fue parcialmente suspendida por el Tribunal Constitucional.
3. La Ley de Medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial (Ley 4/2016), que responde a las situaciones de mediación, alquiler social y expropiaciones. Algunos de sus artículos fueron suspendidos por el Tribunal Constitucional en la Ley 24/2015.

En cualquier caso, la dificultad para conseguir una regulación efectiva es evidente, especialmente si tenemos en cuenta el carácter de mercancía que la vivienda ha adquirido para determinados agentes económicos. Es conocida la importancia del sector de la construcción en España, donde la producción de vivienda tiene un papel protagonista. Según datos del Instituto Nacional de Estadística¹, entre 2000 y 2005 la implicación de este sector en la producción económica española superaba el 10% y ocupaba a más del 10% de la población activa. Pese a la inflexión económica producida en torno al año 2010, su importancia estructural sigue siendo tremendamente significativa. Este hecho pone de manifiesto una

1

<https://www.ine.es>

de las grandes dificultades de las políticas de vivienda practicadas en España durante los años previos a la crisis. Buena parte de la intervención pública en esa época no solo iba destinada a la provisión de vivienda, sino también, y en buena medida, al mantenimiento de una producción industrial vinculada al sector y a la lucha contra su desempleo estructural.

Precisamente la crisis financiera ha tenido una importancia mayúscula en el sector de la construcción y, en particular, en el ámbito de la vivienda, singularizándose en el fenómeno conocido como “burbuja inmobiliaria”. Con esta expresión se ha conocido la tensión especulativa sufrida por el mercado de la vivienda en España desde los últimos años de la década de 1990. La principal manifestación de esta burbuja fue el incremento desproporcionado de los precios de la vivienda, que llegaron a crecer incluso por encima del 30% anual durante algunos años del período comprendido entre 1997 y 2007. La burbuja fue consecuencia de un conjunto de factores interrelacionados. Algunos de los motivos tienen origen en el liberalismo comercial, como la especulación y recalificación de los suelos, y la facilidad y desregulación para la obtención de créditos inmobiliarios. Otros motivos estarían relacionados con el desequilibrio entre oferta y demanda inmobiliaria —como la escasez de suelo edificable disponible en el momento de acceso a la emancipación de la conocida como “generación del *baby boom*”— o el aumento de población extranjera en España en este período, que se llega a cifrar hasta en 5 millones de personas. Finalmente, hay que admitir otras causas relacionadas con una gestión deficiente de las políticas de vivienda aplicadas en períodos anteriores, como serían las ventajas fiscales ofrecidas para la compra de viviendas o la definición de mecanismos para construir mayoritariamente vivienda protegida en régimen de compra-venta, sin planificar la producción de un parque significativo de vivienda social de alquiler.

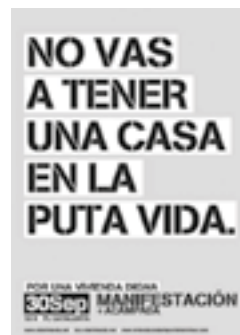


Imagen de la campaña reivindicativa “No vas a tener una casa en la puta vida”, promovida por el colectivo “vdevivienda” en 2006.

En noviembre de 2007, la vivienda era señalado como el segundo problema en importancia, según el Barómetro del CIS (http://www.cis.es/cis/opencm/ES/1_encuestas/estudios/ver.jsp?estudio=7880).

En 2014, el Centro de investigaciones sociológicas realizó un Barómetro de la vivienda, octubre-noviembre 2014 (http://www.cis.es/cis/opencm/CA/2_ban-codatos/estudios/ver.jsp?estudio=14120)

Por todo ello, en los últimos años podemos diagnosticar una doble afectación al fenómeno residencial: en primer lugar, un alza de los precios de la vivienda que ha dado lugar a la burbuja inmobiliaria. La vivienda, convertida en valor de mercado —tanto de alquiler como de propiedad—, resulta de difícil acceso para amplias capas de la población. En segundo lugar, la crisis financiera, que ha dificultado la devolución de buena parte de los préstamos inmobiliarios concedidos en los años anteriores, provocando situaciones de pérdida de la vivienda y problemas de acceso a un alojamiento asequible. En este contexto, no es casual que el acceso a la vivienda se haya convertido en una de las principales preocupaciones de la sociedad contemporánea, visible, por ejemplo, como uno de los problemas que se listan regularmente en los barómetros del Centro de Investigaciones Sociológicas².

Esta situación nos lleva a dirigir nuestra atención hacia los mecanismos de consecución de vivienda asequible, particularmente en el contexto de la ciudad de Barcelona. Por tanto, el modesto objetivo que persigue esta publicación es detectar, identificar y analizar brevemente las estrategias, mecanismos, herramientas y agentes de gestión que el Ayuntamiento de Barcelona ha dispuesto en los últimos años -desde una perspectiva innovadora- para afrontar las problemáticas detectadas en relación al acceso a la vivienda. La mirada se centra en los años de gestión del equipo de gobierno dirigido por la alcaldesa Ada Colau, activista en favor del derecho a la vivienda antes de ocupar la alcaldía de la ciudad. La sensibilidad especial de su equipo de gobierno por la resolución de este problema se manifiesta no solo en el volumen de acciones dirigidas hacia este objetivo, sino también en la capacidad profesional de las personas que ocupan las funciones de mayor responsabilidad del área, como son el concejal de vivienda y rehabilitación, Josep Maria Montaner (catedrático de la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona, Premio Nacional de Urbanismo y experto en vivienda colectiva), o el gerente de vivienda,

Javier Burón (viceconsejero de vivienda del Gobierno Vasco entre 2007 y 2009, profesor e investigador sobre políticas de vivienda en múltiples instituciones).

El caso de Barcelona constituye una experiencia de innovación en políticas de vivienda que merece la pena analizar y divulgar, construyendo un relato de un *know-how* que puede ser puesto en valor y utilizado en otros contextos. Por todo, el interés de las siguientes páginas radica en la capacidad transformadora de las medidas aplicadas en materia de vivienda asequible y su posible adaptación y aplicación en otros contextos.

A continuación, empezaremos trazando un breve panorama de las políticas de vivienda aplicadas en el contexto estatal en las últimas décadas para exponer después las particularidades del caso barcelonés.

Introducción

Breve historia de la política de vivienda en España

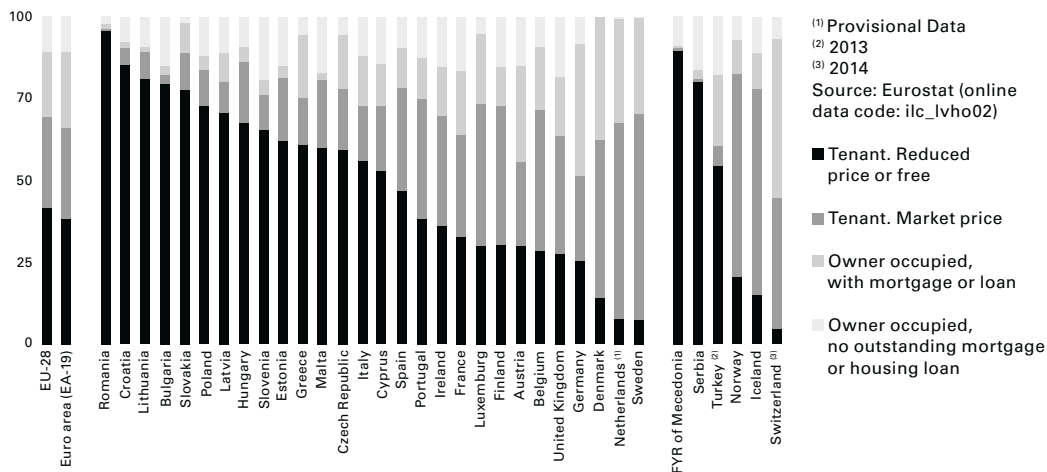
Antes de repasar de manera panorámica de qué hablamos cuando hablamos de políticas de vivienda, conviene reconocer una serie de factores que determinan el contexto en el que nos encontramos: el modelo predominante de tenencia, el volumen de gasto social por habitante en materia de vivienda, la estructura de competencias institucionales o el historial legislativo que determina las políticas actuales.

Régimen de tenencia

Si algo caracteriza al acceso a la vivienda en el conjunto de España es la tendencia tradicional a un modelo de tenencia en propiedad. De acuerdo con datos de la agencia estadística europea Eurostat³, en España el régimen de propiedad es el que tiene más del 75% de la población. De la restante, residente en régimen de alquiler, más de la mitad lo hace en viviendas a precio de mercado, sin ningún tipo de protección. Esto significa que el mercado de alquiler asequible para los sectores de población con más dificultades de acceso a la vivienda es realmente reducido.

3
Eurostat, 2014: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en

Régimen de propiedad en la Unión Europea



Paradójicamente, las circunstancias que han motivado tal situación están directamente relacionadas con las políticas de vivienda aplicadas en el Estado durante la segunda mitad del siglo XX. Para explicarlo de una manera simplificada, estas medidas se pueden resumir en dos. Por una parte, el fomento de la propiedad a través de la oferta de viviendas de protección oficial, las deducciones fiscales y el subsidio de la compra. Por otra, el intervencionismo original en el mercado del alquiler, que produjo en las últimas décadas del siglo la convivencia de alquileres antiguos de precios congelados muy asequibles y una nueva oferta de mercado de alquiler a precios comparativamente desorbitados. El resultado es un mercado de alquiler escaso, que no ofrece seguridad ni a quien pone en alquiler ni a quien toma en arriendo.



Imagen de la campaña del Ayuntamiento de Barcelona contra los pisos turísticos ilegales.

Por si la situación no fuera ya problemática, en los últimos años el mercado del alquiler ha experimentado una importante sacudida con la proliferación de viviendas de uso turístico. En 2016, en la ciudad de Barcelona se cifraban en casi 16.000 los pisos turísticos, de los cuales solo 10.000 contaban con la licencia obligatoria para ese uso. La rentabilidad de este tipo de alquiler ha provocado que la proporción del parque total dedicado al turismo se convierta en una cifra representativa, que limita aún más la posible oferta de viviendas de renta a precios asequibles.

Modelo de estado de bienestar

Teniendo en cuenta las políticas de vivienda que se han aplicado históricamente y que han tenido como consecuencia regímenes de tenencia como el que acabamos de ver, se pueden describir diferentes modelos de estado del bienestar. Hay países que protegen el acceso a la vivienda interpretándola como un derecho universal. Es el caso del modelo socialdemócrata, prácticamente en extinción por el auge del capitalismo, donde la mayor

parte del acceso a la vivienda se produce en régimen de alquiler social. Otros países han apostado por los subsidios como elemento de competitividad. Se trata de un modelo corporativista, frecuente en contextos en los que el alquiler en el mercado libre es dominante. Frente a estos dos patrones surge un tercero en el que la protección social no es tan determinante. Es el modelo liberal, en el que el porcentaje de vivienda en propiedad es mayoritario pero un régimen de alquiler social compensa de manera significativa el acceso a la vivienda. Y, finalmente, el modelo que podemos llamar “mediterráneo”, en el que, además de un régimen de tenencia mayoritario de la vivienda en propiedad, la influencia del alquiler social es poco significativa o testimonial. Italia, Grecia, Portugal o España son los ejemplos más significativos de esta categoría, ilustrativa del estado de la cuestión al que se enfrenta la vivienda asequible en nuestro contexto.

La prioridad del estado del bienestar en España se ha ejercido históricamente sobre tres pilares fundamentales como son la educación, la sanidad y las pensiones. Podríamos intuir que la vivienda ha quedado fuera de este terceto por dos motivos principales: el primero estaría ligado a los recursos económicos limitados de que dispone la acción pública en nuestro país, que ha podido ocasionar el establecimiento de unas prioridades de las que la vivienda se ha visto desplazada. Ello es posible, y este sería el segundo motivo, por una estructura cultural de solidaridad familiar que existe en nuestro entorno (y que se pone especialmente de relieve en situaciones de crisis graves, como se ha visto en los últimos años). Así, se configura un sistema del estado del bienestar que no depende únicamente de la administración pública, sino también de las familias, la sociedad civil y las entidades privadas.



Cartel de promoción de los *Community Land Trusts* en Nueva York.

Es interesante resaltar aquí la importancia del modelo cultural en la propia definición del estado del bienestar. Un ejemplo que puede ser útil para mostrar el posible contraste es el caso de la ciudad de Nueva York. Curiosamente, allí es la vivienda el pilar sobre el que se asientan las políticas de bienestar, mucho más liberales en relación a la sanidad o la educación. El esfuerzo por garantizar el derecho a la vivienda se manifiesta a través de numerosas estrategias de protección y regulación del mercado de alquiler (no es casual que fuera una de las primeras ciudades en restringir el uso turístico de las viviendas). Por tanto, es importante considerar los cambios sociales y culturales a la hora de actualizar la consideración del derecho a la vivienda como pieza fundamental del estado del bienestar.

Estructura administrativa de competencias

Las competencias en materia de vivienda en España pertenecen fundamentalmente a las comunidades autónomas. Así lo recoge el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Catalunya. Ahora bien, en el mismo Estatuto, en el artículo 84, también se reconocen determinadas competencias propias de los gobiernos locales de Catalunya, en materia de planificación, programación y gestión de vivienda pública. En todo caso, no podemos olvidar que es la intervención del Estado la que provee de fondos y presupuestos a las comunidades autónomas. En particular, la herramienta que el gobierno de España utiliza para la regulación de las actuaciones en vivienda son los Planes estatales de vivienda, de carácter trienal. En ellos se definen los objetivos a enfocar en función de las necesidades identificadas, se detallan las asignaciones presupuestarias, y se prevén los convenios de colaboración con las comunidades autónomas, que son las encargadas de gestionar las ayudas. Como ejemplo vigente, en mayo de 2018 se aprobó por Real decreto el Plan estatal de vivienda 2018-2021. Entre

sus objetivos se incluyen el fomento del alquiler y la rehabilitación, la atención a las necesidades sociales, las ayudas al cumplimiento de deudas hipotecarias o el refuerzo de la cooperación interadministrativa.

En la lectura de estas metas se intuyen algunas de las principales dificultades con las que se encuentra la intervención estatal en materia de vivienda. Por una parte, son patentes las necesidades tanto de provisión de viviendas como de ayudas para facilitar el acceso a las mismas por parte de la ciudadanía. Sin embargo, también es visible la instrumentalización que se ejerce del sector para abordar situaciones que poco tienen que ver con el problema de la vivienda, como puede ser la lucha contra el desempleo o el apoyo a determinadas industrias estratégicas.

En definitiva, la situación competencial también supone una dificultad mayúscula. Las competencias se ejercen en diferentes estratos administrativos que no siempre se articulan de la mejor manera. Los objetivos políticos pueden ser contradictorios y el hecho de que las competencias sean gestionadas principalmente por las autonomías, sin capacidad para establecer las jerarquías presupuestarias, acota mucho su capacidad de actuación. Los gobiernos locales tienen competencias limitadas, pese a ser el nivel administrativo que se enfrenta de una manera más próxima a las necesidades reales e inmediatas de la población. También es importante leer la dificultad que supone la implicación que tiene en las políticas de vivienda las decisiones que se ejercen en otros ámbitos de gestión: las políticas de suelo y planeamiento, los modelos financieros, los servicios sociales, las políticas de arquitectura e infraestructuras, etc. Por todo ello, tanto el carácter multi-administrativo como la gestión multicompetencial hacen de la vivienda un objetivo extremadamente singular.

Sería difícil comprender el problema de la vivienda en España sin tener en cuenta la evolución de la Ley de Arrendamientos urbanos (LAU), la herramienta con la que el Estado ha regulado el mercado del alquiler desde los años 60 del siglo pasado. Anteriormente existía ya una regulación de los arrendamientos urbanos, que había nacido en 1920 para regular la prórroga forzosa, y cuyas modificaciones posteriores fueron refundidas en la ley de 1964. Los aspectos que se pretendían ordenar con esta legislación eran cuestiones prácticas, como la duración de los contratos, las opciones y procedimientos por los cuales estos contratos podían ser subrogados o el método que había de utilizarse para la actualización del precio a pagar por el arrendamiento. A la vista de estos objetivos, podría deducirse que la inquietud principal que motivaba la regulación del alquiler tenía que ver con la necesidad de una protección legislativa de los inquilinos.

⁴
Decreto núm. 4104/1964, de 24 de diciembre 1964, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Publicado en el BOE de 28-12-1964.

La LAU se aprueba en 1964⁴, en plena dictadura franquista, en un contexto en el que la demanda de vivienda de alquiler era significativa, pero la oferta no tanto. El aspecto más significativo de esta primera regulación fue la definición de los contratos de alquiler como indefinidos. Asimismo, se estableció la posibilidad de subrogación del contrato en caso de fallecimiento de la persona arrendataria, de manera que sus familiares directos podían mantener el alquiler en las mismas condiciones. Por otro lado, no se establecía una verdadera actualización o incremento del precio del alquiler, lo que motivaba su congelación, puesto que las revisiones que se producían sólo podían justificarse con el objetivo de cubrir gastos derivados del mantenimiento de los inmuebles. Todas estas garantías para la parte inquilina resultaron en una pérdida de interés en la parte arrendadora, lo que motivó una disminución progresiva de la oferta.

Con la llegada de la democracia se intentó poner remedio a esta situación. En 1985 se aprobó por Real Decreto-ley una modificación de la LAU⁵ que tuvo una incidencia poco favorable. Se propuso un otro tipo de arreglo para los nuevos contratos en el que la persona arrendadora y la inquilina pactarían libremente la duración y el precio del acuerdo, eliminando la obligatoriedad de la subrogación e incluso de la prórroga del contrato. Esta regulación, que solo afectaba a los nuevos contratos, provocaba un contraste imposible entre los antiguos (de larga duración y baratos) y los nuevos acuerdos (en general, de corta duración y mucho más caros). Como resultado previsible, no se resolvió la falta de oferta de vivienda de alquiler.

5
Real Decreto-Ley 2/1985,
de 30 de abril, sobre
medidas de política
económica. Publicado
en el BOE de 09-05-1985.

Por eso, en 1994 se promovió una nueva reforma de la LAU⁶, tratando de equilibrar la polarizada situación de los diferentes tipos de contrato. En este caso se estableció una duración mínima de 5 años para los contratos de alquiler, con la posibilidad de que la parte arrendataria pudiera interrumpir el contrato a partir del primer año. En esta reforma se definió de nuevo el precio como resultado del acuerdo entre ambas partes, pero se estableció la obligatoriedad de la actualización en función de la variación porcentual del IPC. La situación no varió en exceso y la proporción de viviendas en alquiler siguió a la baja. La percepción de inseguridad jurídica por parte de las personas propietarias ha sido apuntada como la razón para la no movilización de un porcentaje mayor de viviendas. En determinadas épocas los impagos han sido significativos y las medidas jurídicas propuestas por diferentes gobiernos para agilizar las reclamaciones no han tenido los efectos esperados. De hecho, la solicitud de avales y depósitos en garantía ha podido significar un retroceso mayor de este mercado, al exigirse condiciones que parte de la población no puede cumplir.

6
Ley 29/94, de 24 de
noviembre de 1994, de
Arrendamientos Urbanos.
Publicada en el BOE de
25-11-1994.

En este contexto se produjo una última reforma de la LAU en 2013⁷, en la que la máxima modificación fue la reducción de la duración de los contratos a 3 años, con la posibilidad de desistimiento a partir de los 6 meses por parte de quien ocupa la casa. Se trata de una medida que flexibiliza el uso comercial de la propiedad por parte de quien la posee, perjudicando enormemente el arraigo al contexto comunitario, urbano y vecinal de las personas que alquilan.

Paralelamente, España ha regulado una legislación de viviendas de protección oficial desde 1963, promoviendo la creación de un parque de hogares a precios regulados de venta que pudieran ser accesibles a las capas más desfavorecidas de la sociedad. Para llevar a cabo estas promociones se han desarrollado instrumentos de planificación, sistemas para el abastecimiento de vivienda de acuerdo con la demanda y políticas de inversión pública y fiscales. Los resultados son significativamente insuficientes: grandes capas de la población con dificultades para acceder a la vivienda, un mercado insignificante de alquiler asequible, un parque construido de vivienda pública que ha acabado privatizado en manos de sus habitantes originales, o un porcentaje importante de vivienda vacía por la incapacidad de movilización del mercado de alquiler. Una situación global que acaba provocando dificultades a nivel social y urbano.



Portada del BOE del 5 de junio de 2013, con la publicación de la Ley de Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

En definitiva, las políticas que a lo largo de las últimas décadas se han puesto en marcha para la regulación del mercado de la vivienda han tratado fundamentalmente de facilitar el acceso y gestionar una parte de la producción. Para ello se han puesto en marcha diversos instrumentos, incluidos en los sucesivos planes de actuación del Estado, y que podríamos resumir en tres:

1. La intervención directa del Estado en la producción de vivienda a precio asequible y por debajo de las exigencias del mercado. Esta intervención ha contemplado no sólo la producción de vivienda de obra nueva sino también otros aspectos importantes para la gestión de esa vivienda, como son la generación de suelo urbanizable condicionado para la construcción de vivienda asequible o la gestión de actuaciones en materia de rehabilitación.
2. La política fiscal aplicada para facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía. En este paquete de instrumentos se incluyen ayudas directas a la compra o al alquiler, impuestos específicos, desgravaciones fiscales, fomento de la rehabilitación, etc. La influencia de estas políticas es importante también en la regulación de la financiación y los préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición de propiedades inmobiliarias.
3. La acción legislativa dedicada a la regulación de las características, usos, modalidades de acceso, derechos y deberes de todos los agentes involucrados en el mercado de la vivienda, etc. La regulación de arrendamientos y las legislaciones de viviendas protegidas podrían considerarse las principales protagonistas de este ámbito de acción.

En función del diagnóstico más concreto, estas políticas se han definido de acuerdo a las necesidades específicas de cada contexto. Por tanto, pasemos a analizar más en profundidad el caso barcelonés.

Introducción

El caso de Barcelona

Lo descrito hasta aquí en relación a la vivienda no puede considerarse ajeno para la población de la ciudad de Barcelona. Se trata de circunstancias globales de las economías de los Estados que afectan localmente a lugares de todo el planeta y se manifiestan en problemáticas similares. En cualquier caso, en Barcelona la cuestión de la vivienda tiene rasgos específicos que hacen que se visibilice de una manera singular. A continuación trataremos de revisar las características particulares que permiten diagnosticar este problema en la capital catalana.

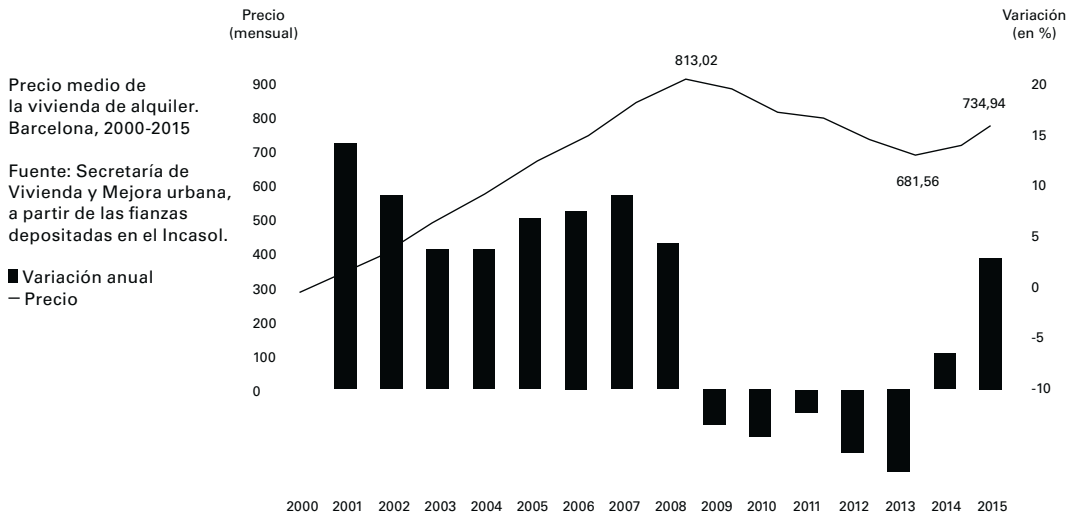
En primer lugar, conviene recordar que en la ciudad de Barcelona está vigente la Ley del Derecho a la vivienda (Ley 18/2007), donde se regula que “para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio de Cataluña, todos los municipios de más de 5.000 habitantes (...) deben disponer, en el plazo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto al total de viviendas principales existentes”⁸. Eso significaría unas 100.000 viviendas protegidas en la ciudad de Barcelona, pero la realidad de la situación actual dista bastante de este objetivo. Según datos del Ayuntamiento, en 2015 las cifras aproximadas de viviendas a precio inferior al de mercado eran las siguientes:

⁸
Artículo 73 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

- 7.000 viviendas como parque de alquiler gestionado con intervención municipal.
- 19.000 viviendas como parque de VPO de venta que mantienen la protección.
- 9.100 viviendas recibiendo ayudas para el alquiler
- 60.000 viviendas con contratos de renta antigua (próximos a extinguir).
- 500 viviendas de inserción gestionadas por entidades.

Por tanto, el objetivo del 15% está aún a medio camino de ser logrado. Si nos fijamos en el mercado inmobiliario local, podemos enfocar con más nitidez la situación.

En torno al 38% de las viviendas de la ciudad son de alquiler (es una de las ciudades del Estado con mayor porcentaje de estas viviendas en el mercado libre). Al mismo tiempo también tiene uno de los precios de alquiler por metro cuadrado más altos, y es donde el porcentaje de recursos que las personas inquilinas dedican al pago de la renta es mayor. Debido a la crisis económica, el mercado de la vivienda en Barcelona manifestó algunas singularidades reseñables. Por una parte, los precios tanto de alquiler como de venta disminuyeron de manera significativa entre 2008 y 2013. Sin embargo, en este mismo período se congeló la producción de obra nueva y aumentó el porcentaje de viviendas en alquiler. Por ello, el alquiler comenzó a aparecer como el principal mecanismo de acceso a la vivienda y los precios volvieron a dispararse desde 2014.



En esta situación se dan algunas circunstancias que permiten hacer una lectura analítica de la situación.

Conviene destacar en primer lugar el riesgo de exclusión residencial que sufre una buena parte de la población de Barcelona. La situación de crisis económica sufrida desde el año 2007 se ha manifestado con especial virulencia en el contexto barcelonés, donde desempleo, precariedad laboral y escasez de recursos económicos han provocado un aumento considerable de las dificultades para acceder a la vivienda. Esta circunstancia es visible en el tremendo esfuerzo que se dedica al pago de la misma en aquellos barrios de la ciudad que cuentan con menor renta. Paradójicamente, el factor de dificultad no está determinado principalmente por el precio de la vivienda, sino por la renta de los hogares. En algunos barrios se ha determinado que el coste del alquiler en función de la renta supera el 30%, situación altamente preocupante. Precisamente a partir de esta cifra (30% de los ingresos familiares o 40% incluyendo los suministros) el coste del alquiler se considera una sobrecarga preocupante. Las observaciones de diagnóstico que se han elaborado en el área metropolitana de Barcelona muestran que un 16,9% de las familias sufren sobrecarga en el pago de la vivienda (más del 40% de sus ingresos). En el caso específico del alquiler, en la ciudad de Barcelona la tasa de sobrecarga está en el 42,7% de media (una de las cifras más altas de Europa). Y entre aquellas familias con ingresos inferiores a 11.000 €/año este porcentaje asciende al 56%.

La manifestación más dolorosa de esta situación es el incremento de desahucios que se han producido en la ciudad desde 2008. Aunque afectan de manera irregular al conjunto de la ciudad —más del 50% se sitúan en los distritos de Sants-Montjuïc, Nou Barris y Ciutat Vella— la preocupación es global. Por una parte, muchos recursos de la ciudad han tenido que destinarse a la protección de estas unidades de convivencia; por otra, se ha alcanzado un nivel de exclusión residencial efectiva



Movilización de PAH Barcelona para la paralización de un desahucio en 2018.

significativo: viviendas sobreocupadas, infraviviendas, realquileres indignos, ocupaciones, asentamientos precarios y personas viviendo en la calle son algunas de las consecuencias de esta situación.

Diferentes colectivos pueden considerarse realmente perjudicados por este contexto. Uno de ellos ha sido el de la capa más joven de la ciudadanía, un sector de población en claro retroceso en la ciudad, cuya edad de emancipación no deja de subir y cuyo porcentaje de recursos destinados a la vivienda es cada vez mayor. También las personas mayores se encuentran con dificultades. Es este caso, la franja de población en esta situación va en aumento —cerca de un 50% de la población de Barcelona tiene 50 años o más— y se prevén problemáticas de futuro relacionadas con la accesibilidad a las viviendas, la movilidad o el envejecimiento de los propios edificios. Parte de este colectivo son personas que viven solas, con lo que el problema se agudiza cuando se dan situaciones de dependencia. Otro grupo que sufre especialmente el problema de la vivienda es la población inmigrada, más de un 20% del total del censo. Sus lugares de residencia están focalizados en algunos puntos de la ciudad —prácticamente la mitad se localizan en Ciutat Vella. Debido a la precariedad de su situación económica (y muchas veces, de la jurídica), la inestabilidad laboral o las dificultades de comunicación, se enfrentan a situaciones complejas en las que se ven obligados a invertir buena parte de sus recursos en viviendas absolutamente precarias. Otras situaciones complicadas son las que viven las familias monoparentales, las mujeres víctimas de violencia machista o las personas con capacidades diferentes (especialmente con limitaciones de movilidad), todos ellos casos que representan situaciones de vulnerabilidad que a menudo se manifiestan en dificultades residenciales.

Presión turística

Un segundo rasgo importante que caracteriza el estado de la cuestión de la vivienda en Barcelona es la presión turística. El turismo es una de las causas de la gentrificación de algunos barrios de la ciudad. El motivo es la alta rentabilidad que puede obtenerse en Barcelona con viviendas destinadas al turismo (que puede llegar a ser hasta 4 veces superior a la rentabilidad de un alquiler habitual). Viviendas de lujo y apartamentos turísticos destinados al alojamiento de los visitantes de la ciudad se han convertido en usos lucrativos para pequeños y medianos propietarios y fondos de inversión en busca de rentabilidad.

Pese a existir un Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT), que ha prohibido la sustitución de viviendas de primera residencia por viviendas de uso turísticos, el porcentaje de pisos que no declaran la actividad es altísimo. Se ha llegado a estimar que hasta un 40% de los pisos turísticos ofrecidos en la ciudad son ilegales. La competencia de rentabilidad es demasiado alta y las medidas que se habían tomado hasta 2015 para frenar el fenómeno no habían tenido ningún tipo de efecto.

Viviendas vacías

Como tercer rasgo a tener en cuenta a la hora de trazar un itinerario por las dificultades específicas de Barcelona en materia de vivienda, podríamos incluir la existencia de un parque importante de casas vacías. Sin embargo, como demuestra el trabajo de diagnóstico llevado a cabo desde el Ayuntamiento de Barcelona, la realidad sobre el censo de viviendas sin ocupar en la ciudad puede tener algo de falso imaginario colectivo —quizás la realidad no es tan voluminosa como la creencia popular. Pero también es cierto que el boom inmobiliario que precedió



Inspección para la realización del Censo de viviendas vacías.

al estallido de la burbuja trajo consigo la producción de más viviendas de las que se llegaron a ocupar. También hubo un éxodo de población hacia poblaciones periféricas, de precios mucho más asequibles que en Barcelona, durante los años previos a la crisis.

De acuerdo con estudios elaborados por el Ayuntamiento de Barcelona, que permiten elaborar un censo sistemático, la cifra de viviendas vacías se sitúa en torno al 1,3% del total de la ciudad. Con el objetivo de mantener actualizado este cálculo se hace necesaria una diagnosis específica de este problema, que limita el uso social de la vivienda, y una nueva estrategia de movilización de este parque construido e infrautilizado.

Envejecimiento del parque residencial

Un último factor que conviene poner sobre la mesa es el estado de conservación del parque de vivienda de Barcelona. Si bien en las últimas décadas su situación ha mejorado (en 1991 se consideraba que el 78% de las viviendas estaba en buen estado, mientras que dos décadas después el porcentaje subía al 90%), no se puede perder de vista la amenaza que supone la desactualización tecnológica de la arquitectura. Podemos fijarnos en tres factores fundamentales:

El envejecimiento de los inmuebles. En algunos distritos de la ciudad —como es el caso explícito de Ciutat Vella— la edad media del parque edificado es considerable, lo que conlleva problemas de mantenimiento de la envolvente (fachadas y cubiertas), de las instalaciones y suministros, y ocasionalmente problemas estructurales, que no siempre pueden ser abordados por quienes los ocupan. Además, el envejecimiento ha sido utilizado frecuentemente como factor de *mobbing* o acoso inmobiliario por quienes pretendían expulsar a personas inquilinas con con-

tratos de renta antigua. Por tanto, el envejecimiento puede resultar un factor provocado que conviene tener en cuenta.

Los problemas de accesibilidad. Se considera que prácticamente la mitad del parque de vivienda no cumpliría con la legislación vigente en materia de accesibilidad (una cuarta parte de las viviendas de Barcelona no disponen de ascensor, por ejemplo). Teniendo en cuenta el envejecimiento progresivo de la población, las dificultades de accesibilidad pueden convertirse en el futuro en un factor fundamental en la pérdida de calidad residencial.

La ineficiencia energética. De la misma manera, se puede apuntar que solo un 5% de las viviendas de Barcelona han sido construidas con posterioridad a la aprobación del Código Técnico de la Edificación de 2006⁹. Ello significa que los requerimientos de aislamiento térmico y comportamiento energético de la gran mayoría de inmuebles de Barcelona no eran lo suficientemente exigentes en el momento de su construcción. El problema derivado no es solo el consumo de recursos energéticos en la climatización de los hogares, sino especialmente la pobreza energética derivada de la incapacidad de asumir los costes que supone ese gasto.

9
Real Decreto 314/2006, de
17 de marzo, por el que se
aprueba el Código Técnico
de la Edificación.

Nuevas propuestas, nuevo esfuerzo económico

En este contexto, y con el objetivo de revertir la situación, el cambio de gobierno de 2015 en el Ayuntamiento de Barcelona significó un punto de inflexión en las políticas de vivienda.

Bajo la premisa de hacer efectivo el derecho fundamental a la vivienda de las personas, el nuevo equipo ha trabajado una batería de medidas y herramientas

estratégicas que han comenzado a aplicar en la ciudad de Barcelona. Su acercamiento a este objetivo tiene un mérito especial, como es el hecho de haberlo abordado priorizando la inversión municipal en políticas de vivienda, cuando, como hemos visto, las competencias fundamentales en este ámbito pertenecen al gobierno autonómico. Sin embargo, gracias al apoyo en la financiación de la banca pública europea se han podido poner en marcha multitud de actuaciones. Entre otros logros, el conjunto de la inversión municipal y de la acción estratégica pueden permitir que en los próximos años se duplique el parque de pisos de alquiler público. Sin ir más lejos, el mapa actual de las actuaciones de promoción de vivienda asequible incluye 72 actuaciones en marcha en diferentes fases del proceso. Por tanto, el impulso alcanzado es muy significativo, y a esta estrategia se han sumado acciones como una destacada política de compras de edificaciones y solares; un aumento de la exigencia del uso social de la vivienda y de las sanciones a los malos usos que se materializa en una nueva disciplina de vivienda, o una gestión más eficiente de las ayudas al pago de alquileres por parte de sectores con más dificultades -se calcula en 10.000 las familias beneficiadas por esta acción.

10

Datos consultados en el Balance 2017 del Plan por el Derecho a la Vivienda: http://habitatge.barcelona/sites/default/files/balanc_2017_pdhb.pdf

Llevar a cabo todo este proceso exige un esfuerzo económico que no tiene precedentes en el Ayuntamiento de Barcelona —y casi podríamos decir que en el conjunto de las experiencias de la política municipal española. Algunos de los datos que permiten cuantificar este esfuerzo son los siguientes¹⁰:

El presupuesto directo del Ayuntamiento para políticas de vivienda en el período 2016-2019 asciende a más de 180 millones de euros. Esto supone un crecimiento presupuestario superior al 50% en relación al período anterior.

Ahora bien, los recursos totales puestos a disposición de la vivienda durante este período alcanzan una cifra cercana a los 990 millones de euros. Esto es posible, entre otras actuaciones, gracias a los mecanismos de financiación externa puestos en marcha. Finalmente, debe mencionarse también el esfuerzo realizado en materia de recursos humanos. La reorganización de la infraestructura de gestión que supone la creación de nuevos agentes institucionales permite la práctica duplicación de la plantilla movilizada en el ámbito de la vivienda.

En definitiva, hacer frente a objetivos tan ambiciosos implica necesariamente la innovación en la definición de las acciones, como puede comprobarse en las fases que veremos a continuación.

Introducción

Fases de innovación

Hacer frente al panorama que acabamos de representar significa enfrentarse al problema de la vivienda desde una posición que no puede repetir, sino aprender de los errores del pasado, debe aceptar las condiciones que suponen las competencias limitadas para hacer frente al problema desde el ámbito local y debe posicionarse frente a la crisis de la acción pública en el contexto capitalista, apoyándose en los recursos colaborativos de los sistemas asociativos emergentes.

Innovar, de acuerdo con el diccionario de la Real Academia de la Lengua, es “mudar o alterar algo, introduciendo novedades”. Innovar en políticas de vivienda podría interpretarse desde la introducción de nuevas estrategias, nuevos agentes y nuevas herramientas útiles para cambiar los modelos existentes y generar nuevas oportunidades para el hábitat. Debe ser un trabajo creativo que solo se puede abordar desde una mirada holística, que sea capaz de contemplar todas las capas de actuación, y todas las situaciones, plazos y espacios de oportunidad.

Ante esta comprensión de la necesidad de innovación, el conjunto de actuaciones llevadas a cabo en Barcelona durante el período 2015-2018 ha situado los diferentes momentos en los que la intervención pública se hace necesaria. Por este motivo, puede hacerse una lectura de las medidas planteadas desde diferentes fases y escalas de aplicación, que abarcan de manera panorámica las necesidades y problemáticas detectadas.

En este sentido, una primera acción estratégica ha sido la diagnosis completa de la situación de la vivienda en Barcelona. Para ello se ha radiografiado la situación actual mediante un exhaustivo trabajo de reconocimiento cuantitativo y cualitativo del problema, acompañado de estudios en relación a modelos de políticas de vivienda o análisis tipológicos de la vivienda pública. En relación a los resultados de esta diagnosis, se ha trabajado en dos ámbitos fundamentales.

En primer lugar las herramientas de gestión de las políticas de vivienda, que abarcan ámbitos como la normativa, la definición de agentes y participantes, y la definición de nuevos recursos y metodologías de intervención.

En segundo lugar, las herramientas de acción y definición directa de un nuevo parque de vivienda pública, atentas a nuevas necesidades tipológicas, tecnológicas, ecológicas o territoriales.

Mecanismos de diagnosis

Como en toda aproximación a cualquier objeto de investigación, el primer acercamiento al problema de la vivienda debe ser el conocimiento del estado de la cuestión. La información estadística existente (únicamente cuantitativa) o los resultados de acciones ejecutadas por anteriores responsables (en ocasiones bajo sospecha por la posible voluntad propagandística) son herramientas insuficientes para disponer de una información completa, objetiva y útil para la identificación de las problemáticas más importantes. Por eso se hace necesaria la definición de agentes propios encargados de la actualización del estado de la cuestión, de la observación de los aspectos críticos y de la identificación de los espacios de trabajo idóneos para su solución. También es significativo contar con herramientas de diagnosis encargadas a entidades externas que permitan auditar de manera objetiva y cualitativa la situación a la que se enfrenta la ciudad.

Siguiendo estos criterios, Barcelona ha considerado la acción de diagnosis de los siguientes agentes y herramientas:

Agentes de diagnosis:

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona(O-HB)

Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA)



O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Herramientas de diagnosis:

Censo de viviendas vacías

Estudio sobre ámbitos de vulnerabilidad residencial

Índice de precios de alquiler

Adquisiciones de vivienda privada

Informe de políticas de vivienda en el contexto internacional

Informe de flexibilidad e igualdad de género en tipologías de vivienda

Gestión del parque de vivienda

Una vez identificadas las problemáticas y oportunidades que pueden ser convertidas en objetivos de una política de vivienda, conviene construir una estructura de gestión capacitada para operar de manera eficiente con el parque de vivienda disponible, haciendo uso de las herramientas de gestión más adecuadas. Una infraestructura óptima permite maximizar el aprovechamiento de los recursos disponibles, jerarquizar con justicia las prioridades y planificar ordenamientos, regulaciones o programas que favorezcan los objetivos apuntados por las políticas de vivienda. La gestión de vivienda asequible tampoco puede olvidar la posibilidad de reconversión de parte del parque existente.

Atendiendo a estas prioridades, Barcelona ha puesto en marcha una serie de herramientas cuya gestión se realiza desde nuevos agentes definidos para ello:



Institut Municipal
de l'Habitatge i la
Rehabilitació (IMHAB).

Agentes de gestión:

Institut Municipal de l'Habitatge
i la Rehabilitació (IMHAB)

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB)

Habitatge Metròpolis Barcelona

Herramientas de gestión:

Plan por el Derecho a la Vivienda

Modificación del Plan General Metropolitano

Modificación de la ordenanza ORPIMO

Créditos de banca pública europea

Programa "Tu tens la clau" [Tú tienes la llave]

Acciones de materialización de vivienda asequible

Cuando el parque de vivienda asequible del que se dispone es claramente insuficiente para cubrir las necesidades de la población surge la necesidad de dedicar una buena parte de los esfuerzos a la producción de hábitat asequible. Esta producción se enfrenta a dos dificultades principales. Por una parte, hacer frente al modelo dominante de acceso a la vivienda de propiedad. Durante décadas, ese sistema ha acabado con la privatización de las viviendas materializadas con recursos públicos. El nuevo modelo necesita garantizar la permanencia en el tiempo de un parque asequible. Por otra parte, y en relación con lo anterior, la producción del nuevo parque de vivienda debe contemplar la participación de entidades privadas que garanticen la gestión del modelo a más largo plazo, por ejemplo mediante mecanismos de cesión del uso del suelo.

En función de estos objetivos, Barcelona ha establecido nuevos agentes para la producción de un nuevo parque de vivienda asequible, poniendo a su disposición herramientas capaces de optimizar las posibilidades:

Agentes de materialización:

Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

Fundaciones y cooperativas de promoción

Cooperativas en cesión de uso

Herramientas de materialización:

Rehabilitación de interiores de vivienda

Agrupaciones tácticas de repoblamiento

inclusivo (ATRI)

Alojamientos de proximidad provisionales (APROP)

Covivienda

Concursos de arquitectura



Exposición temporal sobre los tipos de edificios APROP que se construirán en Barcelona.

Introducción

Objetivos y estrategias

Si un objetivo ha sido prioritario en las políticas de vivienda de Barcelona de los últimos años es el afrontar la emergencia habitacional en la que se encontraba la población tras la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria. La situación en 2015 dibujaba una ciudad donde el derecho a la vivienda había quedado en manos de los activos financieros. La función social había desaparecido y la producción de vivienda como servicio público era una actividad minoritaria y no prioritaria. Por ello, la garantía de la función social y el refuerzo del derecho a la vivienda se han convertido en pilares sobre los que se asienta toda la infraestructura de gestión y producción que se ha puesto en marcha. El refuerzo del derecho a la vivienda comporta cambios normativos y la definición de entidades de gestión y producción que ya operan en la ciudad.

La predominancia del modelo de acceso a la vivienda a través de la compra ha sido históricamente un problema a la hora de ofrecer hábitat asequible. Por eso, la dignificación de una oferta pública de alquiler a precios por debajo de los del mercado ha sido otro de los objetivos principales abordados. El mantenimiento en el tiempo de un parque significativo de alquiler no solo permite dar cobijo a un buen número de unidades de convivencia y familias, sino que también tiene un efecto importante sobre el conjunto del mercado del alquiler privado. Para la consecución de este parque de viviendas no solo se tiene en cuenta la nueva producción arquitectónica sino también todos los recursos que posibilitan la transformación, rehabilitación, recuperación y adaptación de parte del parque existente. En este sentido, la garantía de un uso adecuado de la vivienda ya realizada incluye, por una parte, las actuaciones necesarias para la localización de aquellas que están vacías y aquellas con actividades turísticas no legalizadas, y por otra, la localización de infraviviendas o viviendas con carencias de habitabilidad importantes.

Teniendo en cuenta la emergencia habitacional existente, para la generación de un parque de vivienda asequible se plantean estrategias que facilitan la gestión urgente y eficiente de las necesidades. La implicación de agentes comunitarios no públicos, la innovación en la gestión de alojamientos temporales, la rehabilitación como eje transversal de trabajo, el refuerzo de procesos para generar y localizar suelo disponible o la promoción activa de concursos de arquitectura son algunas de las herramientas que permiten activar un servicio público eficaz e innovador para la dotación de vivienda asequible. Un efecto colateral de estas funciones es la repercusión cualitativa en términos urbanos: se evita la gentrificación, se garantiza la estabilidad de las comunidades vecinales y, en definitiva, se refuerza la conexión entre vivienda y ciudad.

Como interpretación de estos objetivos, podemos resumir así las estrategias planteadas:

Estrategia 1: Derechos sociales

Refuerzo del derecho a la vivienda

Garantía de la función social de la vivienda

Garantía de la estabilidad habitacional

Facilidad en el acceso a la vivienda

Estrategia 2: Producción de hábitat

Ampliación del parque de vivienda asequible

Movilización del parque de vivienda privado

Promoción de la rehabilitación

Promoción de suelo para vivienda protegida

Estrategia 3: Cualificación urbana

Acción contra la gentrificación

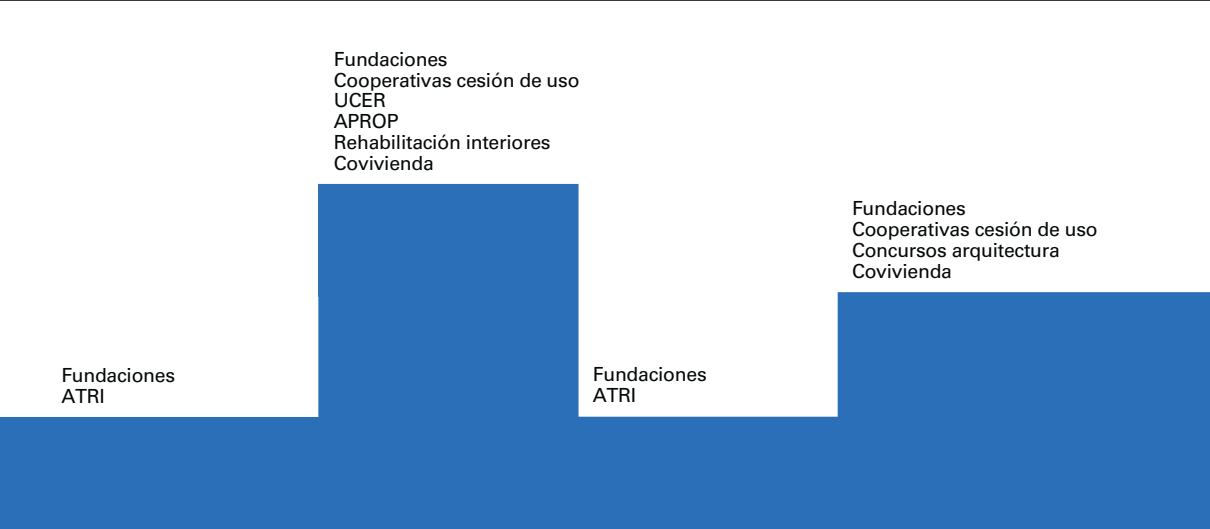
Acción contra la especulación inmobiliaria

Integración entre vivienda y ciudad

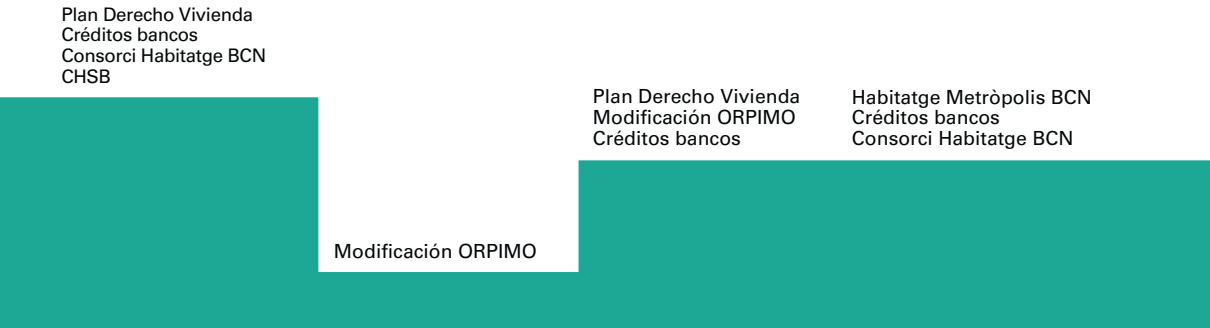
Mejora de la calidad de la vivienda

Derechos sociales

Refuerzo del derecho a la vivienda	Garantía de la estabilidad habitacional	Garantía de la función social de la vivienda	Facilidad en el acceso a la vivienda
------------------------------------	---	--	--------------------------------------



Materialización



Gestión

Censo viviendas vacías Estudio compras edificios	O-HB Informe áreas vulnerables	Índice precios alquiler Informe políticas vivienda
---	-----------------------------------	---

Diagnosis

Producción de hábitat

Cualificación urbana

Ampliación del parque de vivienda asequible

Movilización del parque de vivienda privado

Promoción de la rehabilitación

Promoción de suelo para la vivienda protegida

Acción contra la gentrificación

Acción contra la especulación inmobiliaria

Integración entre vivienda y ciudad

Mejora de la calidad de la vivienda

ATRI
Concursos arquitectura

Rehabilitación interiores

Rehabilitación interiores

Cooperativas cesión de uso
Covivienda

UCER
ATRI
APROP

UCER

ATRI
APROP
Concursos arquitectura

Rehabilitación interiores
Concursos arquitectura

IMHAB
Habitatge Metròpolis BCN
Plan Derecho Vivienda
MPGM
Créditos bancos
"Tu tens la clau"
Consorti Habitatge BCN

Plan Derecho Vivienda
"Tu tens la clau"

IMHAB
Plan Derecho Vivienda
Modificación ORPIMO
"Tu tens la clau"
Consorti Habitatge BCN
CHSB

IMHAB
MPGM
Consorti Habitatge BCN
CHSB

Modificación ORPIMO

Habitatge Metròpolis BCN
Plan Derecho Vivienda
Modificación ORPIMO
"Tu tens la clau"

MPGM

Modificación ORPIMO
CHSB

O-HB
Censo viviendas vacías
Informe áreas vulnerables

Estudio compras edificios

OBRA

OBRA

Informe áreas vulnerables

O-HB
Censo viviendas vacías
Índice precios alquiler
Estudio compras edificios
Informe políticas vivienda

Informe áreas vulnerables

OBRA
Informe flexibilidad

Diagnosis

Debido al estado de la cuestión que se ha detallado en el capítulo anterior, tanto los agentes como las herramientas de trabajo propuestas en esta fase de trabajo tienen como máximo objetivo el mapeo actualizado de la situación de la ciudad en relación a la vivienda. La necesidad de una diagnosis adecuada está más que justificada por la singularidad del momento en relación a la inestabilidad económica sufrida durante la reciente crisis económica. Un buen trabajo de diagnosis, desarrollando agentes y herramientas capaces de evaluar y actualizar los avances en materia de vivienda, es fundamental para la prevención de situaciones futuras en las que la dificultad acceso a una vivienda asequible pudiera agravarse.

El Observatorio Metropolitano de la Vivienda se propone como el principal agente de esta diagnosis, gracias a su capacidad para generar y compartir información procedente de múltiples recursos. A él se une el Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación, atento a las oportunidades que se presentan en la ciudad para la promoción y difusión de la actualización de las viviendas.

Del mismo modo, las herramientas propuestas aportan informaciones valiosísimas relacionadas con la situación actual de la vivienda en Barcelona. El Censo de viviendas, el Informe de áreas de vulnerabilidad, el Índice de precios de alquiler o los Estudios de compras de edificios son elementos que exploran la potencialidad de lugares infrautilizados y detectan espacios de dificultades. Los Informes sobre políticas de vivienda y sobre flexibilidad e igualdad de género aportan medidas para la mejora de la gestión de la vivienda y para la mejora de su calidad.

Agentes de diagnosis

Observatori Metropolità
de l'Habitatge de
Barcelona (O-HB)

Observatori de Barcelona
per a la Rehabilitació
Arquitectònica (OBRA)

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) [Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona] es una entidad de ámbito metropolitano destinada a incorporar una mirada holística sobre la vivienda. Su función es aportar información, datos, estudios y herramientas de análisis útiles para el diseño e impulso de políticas públicas de vivienda.

Se trata de un instrumento supramunicipal capaz de tener una mirada holística sobre la vivienda, aportando toda la información y herramientas necesarias para evaluar y diseñar las políticas a encarar en esta materia. Por tanto, se plantea como un elemento de referencia para las diferentes administraciones implicadas en el territorio y su ciudadanía.

El Observatorio, creado en 2016, trabaja de forma coordinada con los departamentos técnicos de las administraciones, y con entidades y empresas del sector privado, para establecer metodologías analíticas necesarias para poner en común todos los datos e informaciones disponibles. De esta manera se facilita la realización de una radiografía completa de la situación habitacional en toda el área metropolitana de Barcelona. El proceso de elaboración de la información contempla la centralización de los datos disponibles y el diseño de nuevos indicadores que cubran los vacíos. De esta manera, la información puede disponerse en la red de manera accesible para su uso por parte de las diferentes administraciones catalanas, así como por el conjunto de la ciudadanía. Gracias a este tratamiento de la información se facilita un diálogo fluido interadministrativo que permite identificar las estrategias de vivienda adecuadas en cada caso.

Las administraciones adscritas al O-HB son el Ayuntamiento de Barcelona, el Área Metropolitana de Barcelona, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Catalunya. El O-HB comparte información con los distintos departamentos de estas administraciones vinculados al tema de la vivienda y, a su vez, detecta vacíos de información para la generación de nuevos indicadores a partir de la elaboración de estudios específicos.

Estos estudios o laboratorios se centran en diferentes líneas estratégicas como son el mercado de alquiler, con estudios sobre la oferta y demanda de alquiler de la

mano del sector público y privado, el mercado de compraventa, el seguimiento de la actividad y potencial de las políticas públicas de vivienda, la propiedad residencial, los pisos vacíos, la exclusión residencial...

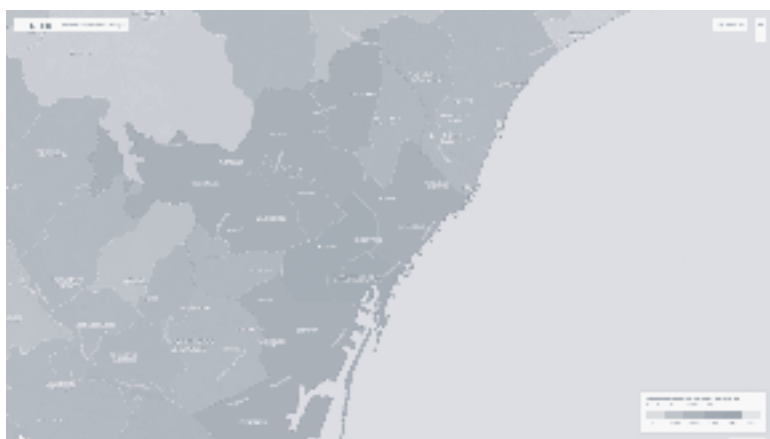
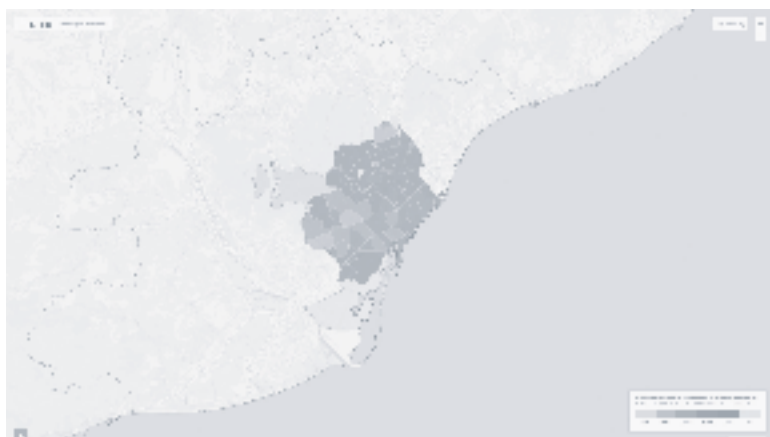
Los laboratorios se realizan de forma consensuada con los distintos agentes implicados en cada caso. La voluntad es avanzar hacia un conocimiento superior en materia de vivienda, limitado aún a los datos disponibles actualmente. Se explora potenciar este conocimiento vinculándolo al diseño de metodologías que permitan acceder a nuevos campos de información y nuevas formas de visualizarla.

La elaboración de estos datos da lugar a los dos productos principales del Observatorio:

Un informe anual estadístico que ofrece una diagnosis comparada del ámbito metropolitano.

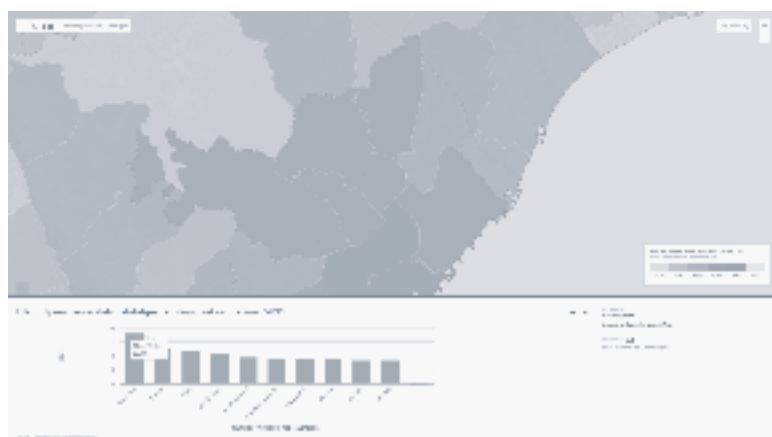
Un visualizador dinámico de datos estadísticos en línea, accesible para la administración y la ciudadanía.

En definitiva, el O-HB puede considerarse una completa base de datos sobre vivienda y un espacio de debate objetivo. Su uso debe facilitar respuestas durante el diseño de políticas públicas de vivienda, garantizando la neutralidad y objetividad de los datos, y acercando la información a la ciudadanía gracias al trabajo en red.



La web del O-HB se ha diseñado como una herramienta interactiva que permite a administraciones y ciudadanía visualizar todo el conjunto de datos sobre vivienda cartografiados en el territorio metropolitano. Gracias a la cantidad de indicadores incluidos es posible realizar consultas dirigidas a aspectos tan heterogéneos como los precios de los alquileres o el estado de conservación de los inmuebles.

<https://www.ohb.cat>



Carme Trilla es economista, experta en políticas de vivienda, presidenta de la Fundación Hàbitat3 y, desde 2017, presidenta del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

D: El Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona se plantea como un instrumento de diagnóstico de la situación de la vivienda en el área metropolitana. ¿Cuáles son los objetivos que considera primordiales en cuanto a su utilidad para impulsar nuevas políticas de vivienda?

C: El objetivo primordial es disponer de la máxima información posible en todas las facetas del mundo de la vivienda para el conjunto del ámbito metropolitano. Se tiene ya mucha información pero hay vacíos, hay realidades actuales que no están suficientemente analizadas con las herramientas de información de las que se disponía hasta ahora. Por lo tanto, se trata de completar esos agujeros estadísticos y, sobre todo, descender al nivel territorial más pequeño posible para poder hacer análisis no solo agregados, sino también de municipios, distritos o zonas menores. Por tanto, hablamos de un doble objetivo: disponer de la máxima información y poder llegar a un nivel de desagregación que algunas estadísticas no permiten. Un ejemplo de estos vacíos de información podría ser el estado de conservación de los edificios. En este ámbito tenemos una información muy somera que proporcionan los censos de vivienda cada 10 años, en los que se hace una clasificación muy poco precisa de las edificaciones (buena, mala, deficiente...) y muy agregada.

Ahora hay nuevos instrumentos administrativos que permitirán conocer mejor esta realidad, como la Inspección Técnica de los Edificios (ITE). Esta es una línea de trabajo: conseguir que las ITEs sean rigurosas y den pie a un estudio más detallado. Otro ejemplo en uno de los ámbitos que más preocupa, el mercado del alquiler, es la creación de los índices de referencia de precios del alquiler. Aquí se dispone de datos interesantes a partir del Registro de fianzas de los contratos de alquiler, que aportan conocimiento sobre algunas características de las viviendas. Sin embargo, falta información sobre la antigüedad de las fincas, si tienen o no ascensor, si ha habido obras de rehabilitación recientemente, etc. Por tanto, faltan datos para que la información sobre el mercado del alquiler sea lo más ajustada posible. Estos serían dos ejemplos de las líneas de trabajo en ámbitos en los que no se dispone todavía de información suficiente.

D: Los desahucios o las personas sin hogar son situaciones que han dado visibilidad al problema de la vivienda. ¿Qué otras dificultades vive la sociedad en relación a la vivienda y el Observatori ha ayudado a detectar?

C: Durante varios años hemos estado muy sensibilizados con el problema de las personas que pierden su vivienda, porque

es seguramente la situación más dramática. Pero esto ha desdibujado otros problemas, como el de las personas que no pueden acceder a una vivienda y que, por lo tanto, que no se están emancipando, así como la situación de las personas que están en riesgo de perder su hogar, básicamente por un desajuste entre el coste de la vivienda y sus ingresos. Estos últimos son casos donde todavía no se ha materializado un desahucio -puede que ni tan solo se haya planteado el impago- pero que implican una situación de riesgo. Estas son cuestiones que estamos trabajando desde el Observatori para determinar lo que se llama "la tasa de sobreesfuerzo en vivienda" que han de sufrir de las familias. Es una metodología de análisis que se lleva a cabo a nivel europeo y que nosotros tratamos de llevar a nuestro ámbito geográfico para detectar en qué zonas se produce mayor tensión entre estos parámetros: el coste de la vivienda y la capacidad de pago de las familias. Así se puede dar pie a proponer políticas preventivas y también a situar los focos del problema.

La emancipación de los jóvenes es otro punto importante. Aquí, evidentemente, hay otro parámetro clave (el índice de ocupación) pero también se debe analizar con más detalle dónde se están concentrando los mayores problemas de emancipación.

Habría una tercera línea de trabajo de cara al futuro que también estamos planteando y en la que vamos a trabajar en el año 2019: el problema de la vivienda para las personas mayores. Durante esta última crisis, este grupo ha tenido una capacidad de resistencia bastante importante gracias a que disponían de vivienda en propiedad totalmente pagada o con alquileres antiguos, pero en el futuro esto no será necesariamente así, lo que dibuja un mañana con riesgo para las personas mayores. Y este es otro de los focos de análisis del Observatori.

D: ¿El aumento del precio de los alquileres o las dificultades para el pago de hipotecas son situaciones que se pueden revertir?

C: Hipotecas y alquileres son dos cosas distintas. En el caso de las hipotecas, podemos aportar datos de hasta qué punto las familias están en riesgo de no poder pagar su deuda, pero se trata de un problema situado en un ámbito que tiene que ver con el crédito hipotecario adquirido. Es un tipo de negociación que se lleva a cabo con las entidades financieras y que se sitúa en un espacio en el que, como Observatori, no hemos entrado. En cambio, en el ámbito del alquiler sí que se ha hecho un trabajo de estudio de lo que están haciendo otros países y otras ciudades europeas en este campo, dado que esta es una preocupación común hoy en día a la mayoría de estados europeos, en la medida en que los alquileres suben más que los salarios. Hay países, como Alemania, donde se ha avanzado bastante dado que el alquiler es la figura predominante como modelo de residencia a nivel privado. Hemos hecho estudios comparativos y la conclusión a la que llegamos es que necesitamos índices de referencia de los alquileres. En Catalunya existen, pero estamos trabajando para que sean más precisos y más rigurosos.

El debate sobre las políticas públicas en relación a estos índices de referencia es un debate abierto. Como Observatori lo que hacemos es indicar dónde están los semáforos de alarma, y en qué zonas y cómo perfeccionar los índices de referencia. Ambas son informaciones que nosotros podemos proporcionar. A partir de ahí, las políticas que se adopten son decisiones que dependen de las administraciones públicas. Nosotros, posteriormente, podemos evaluar el impacto de las políticas y su capacidad para incidir en el problema.

También estamos observando cuál está siendo la dinámica de mercado en Barcelona a partir de estudios realizados con portales inmobiliarios. Por los datos de 2017 y 2018, parece que los precios del alquiler han alcanzado un techo, con dificultad para seguir creciendo al ritmo que lo habían hecho. Hay una masa crítica de demandantes de alquiler que no puede pagar estos precios. De alguna forma lo que vamos haciendo es actualizar ese termómetro para que sea capaz de prever, si se diera el caso, un futuro crecimiento del precio de los alquileres en función del volumen de demanda. Este sería el triple área donde estamos situados.

D: ¿En qué han fallado históricamente las políticas de vivienda para llegar a la situación actual, especialmente en el Área Metropolitana?

C: El principal error de nuestro país ha sido no disponer de parques públicos de vivienda en cantidades adecuadas. Tenemos un parque público prácticamente inexistente. En realidad este dato en sí mismo no tendría por qué ser necesariamente ni bueno ni malo, pero en una situación de estrés social importante en relación a la vivienda, el sector público no tiene instrumentos para poder mitigar el problema porque no dispone de ese parque público. Eso limita mucho la capacidad del sector público para actuar. En principio, las personas que disponen de viviendas privadas o de alquiler privado, o viviendas protegidas o de alquiler protegido, parece que han resuelto su problema, pero si se producen situaciones como la crisis que hemos vivido -o la situación actual de subida de los alquileres- la administración pública tiene pocas armas en su mano para poder ofrecer respuestas a los ciudadanos.

El segundo problema es que en este país se ha construido muchísima vivienda de protección oficial, a la cual han accedido millones de personas en España, pero esa

protección tenía una fecha de caducidad: a día de hoy han dejado de ser viviendas protegidas, han pasado a ser libres y, por tanto, todo está en manos del mercado libre total. No hay un mercado intermedio entre el público y el libre, que sería el mercado protegido, donde se podrían regular los precios de venta o de transmisión de las viviendas. Eso ha desaparecido, no porque no hubiera existido, sino porque nunca se tuvo la visión de que esa protección tenía que durar en el tiempo. La idea se introdujo en Catalunya en el 2004, y antes en el País Vasco a finales de los 1990, y propone que las viviendas protegidas deben ser indefinidas, para poder tener ese mercado controlable desde la administración.

D: ¿Qué ventajas supone contar con un instrumento de escala metropolitana para abordar el problema de la vivienda? ¿En qué medida la distribución de las competencias en materia de vivienda afecta al impulso de las soluciones?

C: Sí, aquí tenemos una especie de contradicción. Por una parte tenemos un mercado inmobiliario y una realidad sociológica y demográfica que es bastante común a todo lo que podemos considerar como un ámbito metropolitano -que puede ser incluso superior al del área metropolitana. Esta realidad, si no tuviese unas fronteras administrativas, funcionaría como un mercado único abierto, con desplazamiento de la población dentro de este ámbito más amplio. De hecho, en el mercado libre de la vivienda esta realidad es así: cuando una persona no encuentra la vivienda que desea en Barcelona, la busca en Sant Just o en Gavà, y nadie se extraña. Pero cuando hablamos de mercado protegido de vivienda de responsabilidad pública, esta circunstancia no se produce porque los límites administrativos municipales son una barrera (cada municipio tiene su política urbanística y sus propias exigencias sociales). Por eso,

efectivamente, entramos en una contradicción. Por ejemplo, ciudadanos de Barcelona que podrían encontrar vivienda en otro municipio, no pueden hacerlo porque las viviendas de cada municipio están reservadas para sus familias empadronadas. Se trata, por lo tanto, de barreras administrativas. Este es un tema que se tiene que abordar con la máxima amplitud de miras. Existe un Consorci metropolità de l'habitatge y habrá que ver en qué campos se puede avanzar para romper un poco esas fronteras que lo que hacen es endurecer más la situación de algunos ciudadanos en determinados municipios. Es un equilibrio que es difícil de lograr, pero es uno de los debates que se tiene que poner encima de la mesa.

D: A la vista de los datos que arroja el Observatori, ¿qué recomendaciones son ineludibles para afrontar la situación actual de la vivienda?

C: La verdad es que, desde que montamos el Observatori, comentamos que no haríamos este trabajo, pero desde el primer informe que publicamos se nos pidió redactar algunas recomendaciones. Finalmente lo hicimos, redactamos un listado de propuestas y lo seguimos haciendo en el resto de informes cuando nos lo han solicitado. Entendemos que es la derivada natural de los estudios y por eso aportamos estas recomendaciones y las ponemos sobre la mesa. Lo que ocurre es que su puesta en práctica depende, por una parte, de las capacidades financieras y operativas y, por otra parte, de las voluntades políticas. En estos momentos, lo que es imprescindible es dinamizar la oferta de vivienda de alquiler asequible. Este es el gran objetivo inmediato, que no se conseguirá en un plazo corto y, si no se movilizan todos los recursos disponibles, no se va a conseguir ni siquiera en un plazo medio. Es necesaria la movilización de suelo disponible, tanto municipal como privado

reservado para vivienda protegida, y debería activarse de forma acelerada. Actualmente no estamos teniendo esta oferta y es algo que necesitamos también para equilibrar la oferta de vivienda libre, que está a precios demasiado altos, como ya hemos comentado.

El segundo reto sería incrementar el parque protegido. No solo el parque público, que a veces tiende a concentrar el debate municipal, sino también es importante el parque privado social, asequible, promovido sin ánimo de lucro o por promotores dedicados a la gestión del alquiler. Sería importante también incrementar a nivel de recursos presupuestarios la política de vivienda: para poder ser más incisivos y tener más capacidad en las ayudas a las familias para pagar la vivienda, para ser preventivos, para evitar que la gente que ya tiene vivienda la pierda, para activar ayudas y que esto no ocurra. Y también ayudas para la rehabilitación y el acondicionamiento de edificios, para que la gente tenga una vivienda digna, porque lo que estamos viendo en muchas zonas son situaciones de viviendas no adecuadas y no dignas. Por tanto, estos serían los retos, de los que siempre se habla y que deberían estar dotados adecuadamente desde un punto de vista presupuestario.

Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA)

El Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica [Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación Arquitectónica] es una entidad cuyo objetivo es promover la rehabilitación arquitectónica de la vivienda como instrumento para ampliar el parque de vivienda asequible de la ciudad.

OBRA, asociación constituida en 2013 formada por varias entidades encabezadas por el Ayuntamiento de Barcelona, trabaja para que la rehabilitación arquitectónica y energética de los edificios de vivienda sea una pieza fundamental a la hora de garantizar el derecho a una vivienda digna. Al mismo tiempo, se considera un elemento indispensable para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.

Podemos considerar tres funciones fundamentales de OBRA:

Impulso de la innovación en el campo de la rehabilitación. Por una parte, promover iniciativas innovadoras en el ámbito de la rehabilitación, fomentando el estudio y las investigaciones en metodologías, técnicas y aplicaciones materiales novedosas. Por otra, coordinar e impulsar la formación especializada, siendo un punto de centralización de la documentación y la información sobre ella.

Promoción y difusión de la rehabilitación. OBRA trabaja para difundir sus valores y promueve diferentes objetivos vinculados con la innovación y la mejora de los procesos de actualización de los edificios.

Mejora del marco normativo que regula los procesos de rehabilitación. OBRA se convierte así en un punto de referencia para el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación de vivienda.

Núria Pedrals es arquitecta, exdirectora general de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.

D: ¿Hasta qué punto considera que es importante la rehabilitación para la consecución de un parque de vivienda asequible en la ciudad de Barcelona?

N: En un clima como el nuestro, creo que la rehabilitación de edificios, barrios o viviendas es una de las formas más razonables, económicas y saludables de combatir la pobreza energética y mejorar la calidad de vida de las personas, incluido hacer frente a problemas de salud. Cuando digo razonables, me refiero a dos aspectos fundamentales. Por una parte los costes económicos: rehabilitar no es barato, pero sí disminuye notablemente los costes de mantenimiento de los edificios, tanto en el aspecto energético como en el constructivo, y evita gastos vinculados con la salud (está demostrado que las enfermedades pulmonares, reumáticas o artríticas, entre otras, están directamente relacionadas con las malas condiciones ambientales de las viviendas, humedad, temperatura o ventilación). Por otra parte, también está demostrado que uno de los grandes problemas de la gente mayor es la soledad y la disminución de las relaciones sociales.

La rehabilitación de los edificios y barrios ayuda también en este sentido, al ofrecer posibilidades de accesibilidad con la instalación de ascensores, y al evitar que, por motivos de salud o económicos, las per-

sonas mayores se vean obligadas a dejar sus viviendas o sus barrios y se vean desplazadas de sus entornos sociales.

D: El Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación se plantea entre sus objetivos la promoción de la innovación en el ámbito de la rehabilitación. ¿Cuáles son los aspectos en los que aplicar esta innovación?

N: La innovación en rehabilitación no es fácil. En primer lugar, los condicionantes del edificio construido son altos y, por lo que refiere a superficies u orientaciones, ofrecen pocas posibilidades de modificación. Pero sí que hay algunos aspectos en los que puede aplicarse la innovación. En primer lugar, los aspectos tecnológicos. Es evidente que en la actualidad la oferta de materiales, sistemas de domótica o control/regulación de gasto energético e instalaciones es infinita y cada día aparecen nuevos productos. En segundo lugar, la innovación que se está demandando concierne también a la gestión del edificio y a la reserva de determinados espacios para usos de la comunidad. Esto se entiende muy bien cuando hablamos de edificios para gente mayor, por ejemplo. En otros casos es la necesidad de algunos servicios comunitarios o la utilización de las azoteas, que complementan la autonomía de los residentes. En rehabilitación también es un aspecto a tener en cuenta.

D: Además de la accesibilidad arquitectónica y la eficiencia energética de los edificios, ¿cuáles son los principales retos de la rehabilitación de viviendas?

N: El reto principal al que creo que nos enfrentamos es transmitir a la ciudadanía los efectos positivos de la rehabilitación en los aspectos mencionados (ahorro energéticos que comportan ahorros económicos o ahorro en sanidad directamente relacionados con la falta de habitabilidad, mejora del confort y creación de condiciones ambientales más saludables para las personas). También, por supuesto, evitar desarraigos, que nunca son buenos: las estadísticas demuestran que la gente que cambia de vivienda lo hace por algún motivo muy justificado y, si puede, se mantiene en el mismo barrio y a veces incluso en el mismo edificio.

D: ¿En qué medida es necesario incidir en la promoción y difusión de la rehabilitación? ¿Implica valores culturales que la ciudad todavía no ha asumido?

N: Creo que este es uno de los grandes problemas que tenemos. Especialmente afecta a la rehabilitación energética y a la de las partes comunes de los edificios. Es muy frecuente ver viviendas muy bien conservadas y rehabilitadas en su interior pero con zonas comunes del edificio totalmente abandonadas. Todavía cuesta convencer a las comunidades de la necesidad no solamente de rehabilitación sino, sobre todo, de que un mantenimiento continuo evitaría, en gran parte, las grandes obras de rehabilitación.

Curiosamente, en el resto de Europa no existen obligaciones de mantenimiento o rehabilitación de edificios pero continuamente se realizan ambas actividades. Sin embargo, en España, donde tenemos las ITE y el Libro del edificio como legislaciones que obligan tanto al mantenimiento como a la revisión, no existe esta "cultura". Yo creo que existen varias causas de ello: por

un lado, la situación económica. Evidentemente, las comunidades con mayor renta, que suele llevar aparejado un mayor nivel sociocultural, rehabilitan mucho más. Para las comunidades con rentas medias-bajas y niveles socioculturales medios-bajos, si no es por obligación y con mucha ayuda de las administraciones (tanto económica como de gestión), no se rehabilita. Y sobre todo, no se mantienen los edificios.

D: OBRA se propone también la mejora del marco normativo que regula la rehabilitación. ¿Cuáles son las posibles actuaciones en esta dirección?

N: En mi opinión, más que implantar nuevas legislaciones, hay que hacer cumplir las existentes. Las ITE, con algunos matices en el decreto, son un instrumento válido para recordar a las comunidades la obligación de mantener, y en su caso, rehabilitar los edificios.

Sería conveniente, en la medida de lo posible, aclarar y simplificar las tramitaciones administrativas, tanto las que se refieren a las ITE como las que se refieren a licencias de obra; asimismo, la tramitación de las subvenciones que ofrece el Consorci de l'Habitatge, son complejas. En este sentido, desde OBRA se está trabajando para modificar las bases de la convocatoria de ayudas a la rehabilitación, ya que la actual ha quedado obsoleta. Último tema, y no menos importante: la financiación. Si la legislación permitiera que las ciudades pudieran conceder o avalar créditos para obras de rehabilitación, ayudaría mucho a extender las posibilidades de ejecución a numerosas comunidades.

D: Teniendo en cuenta su experiencia en el sector, ¿cuáles cree que son los retos y dificultades más importantes a los que se enfrenta la rehabilitación en el futuro en la ciudad de Barcelona?

N: El reto más importante al que creo que nos enfrentamos es convencer –o seducir– a los ciudadanos de las bondades de la rehabilitación. Por supuesto es muy difícil, y más todavía en un país como el nuestro. Tenemos claro que hay una parte de población que nunca podrá rehabilitar si no es con la ayuda directa de la administración (tanto económica como de gestión), pero existe un segmento de ciudadanía, bastante amplio en la ciudad de Barcelona, que estaría dispuesto a rehabilitar pero se encuentra con muchas dificultades y falta de incentivos. Tres circunstancias dificultan la rehabilitación para este segmento de población: primero, la falta de financiación asequible para rehabilitar. No puede ser que la única forma de obtener un crédito para sufragar los gastos de rehabilitación sea hipotecando la vivienda o, en el mejor de los casos, accediendo a créditos personales de alto interés bancario. Es necesario implementar la forma en que se pueda acceder a un crédito que pueda devolverse en plazos largos, con unos intereses razonables y que no suponga hipotecar la vivienda.

Una segunda circunstancia es la falta de incentivos a la rehabilitación. Por un lado, incentivos fiscales: no tiene sentido que, si se aceptan subvenciones para rehabilitar, luego la renta se vea incrementada por ese importe, con lo que el incentivo es mínimo o puede llegar a ser contraproducente si comporta un cambio al alza del tipo de interés en la declaración de la renta de las personas físicas. Por otro, la ausencia de beneficios fiscales por rehabilitar: de hecho es más bien al contrario, se incrementa el valor catastral patrimonial de las viviendas de forma inmediata. Estaría bien, por lo menos, dar un período de carencia que ayudara a sufragar los gastos de la rehabilitación antes de incrementar el valor del inmueble. Subvencionar el coste de las licencias de obra sería otra posibilidad, así como la disminución del impuesto de bienes inmuebles, etc. Hay varias

opciones que pueden implantarse y otras se están utilizando.

Un tercera circunstancia es la falta de convencimiento de la necesidad de rehabilitación energética. Existe una teoría muy extendida sobre la bondad del clima mediterráneo: no hace ni frío ni calor. Esto no es verdad; sí lo hace, aunque en menor medida que en otras latitudes y durante menos tiempo. Esta teoría justifica que ya es suficiente con aportaciones puntuales de calefactores del tipo que sea en invierno o con la instalación de aparatos de aire acondicionado en verano, aunque sean de alto consumo energético. Olvida esta teoría que la mejor energía es la que no es necesario consumir.

Si rehabilitamos las viviendas y los edificios con criterios de eficiencia energética, precisamente debido a nuestro buen clima, necesitaremos muy poca aportación exterior, ahorraremos consumos y mejoraremos la habitabilidad evitando enfermedades. Y todo ello con unos gastos de mantenimiento mínimos, ya que la rehabilitación constructiva del edificio no tiene apenas costes de mantenimiento. Este aspecto está poco desarrollado en la teoría de los beneficios de la rehabilitación: hay que tener en cuenta que los costes energéticos, aunque no sean muy altos en nuestro clima, seguirán al alza de manera exponencial; la dependencia de ellos nos convierte en mucho más vulnerables y dependientes de una energía convencional, o quizá no convencional en el mejor de los casos, pero es mejor no depender de ella o hacerlo mínimamente, término posible si construimos-rehabilitamos correctamente. La normativa europea de edificios de consumo casi nulo, que ya entra en vigor, va en este sentido.

Estudio sobre ámbitos
de vulnerabilidad
residencial

Censo de
viviendas vacías

Adquisiciones
de vivienda privada

Índice de precios
de alquiler

Informe sobre políticas
de vivienda en el
contexto internacional

Informe sobre
flexibilidad e igualdad
de género

El Censo de viviendas vacías es un instrumento municipal cuyo objetivo es diagnosticar la situación habitacional de la ciudad mediante el análisis de ocupación real de los inmuebles. Sus resultados permiten diseñar políticas que se adecúan a la realidad de esta ocupación procurando generar un crecimiento del parque de vivienda asequible de alquiler.

El Censo funciona mediante una metodología de trabajo en 4 fases.

Primera fase: trabajo de investigación previa.

En esta etapa se seleccionan las viviendas que deben ser investigadas de acuerdo con una serie de criterios:

- Viviendas con un consumo bajo o nulo de agua (0-15 m³) en los últimos dos años.
- Viviendas sin ninguna persona empadronada.
- Viviendas propiedad de las entidades financieras.

Segunda fase: trabajo de campo.

Es el momento de recolectar toda la información posible y verificar el estado efectivo de desocupación de las viviendas analizadas. Para llevarlo a cabo se cuenta con un equipo de observación que realiza un máximo de cinco visitas a los inmuebles. En éstas recogen datos sobre quien las ocupa, el vecindario y el entorno urbano. Para aportar una información lo más precisa posible, el grupo que realiza el trabajo de campo rellena un formulario con la siguiente información:

Localización de la vivienda.

- Características y estado del edificio (número de plantas, número de viviendas, tipología del edificio, grado de accesibilidad, estado de la construcción, obras recientes, etc.)
- Situación de la vivienda en cuanto a tenencia y uso.
- Grado de desocupación, en cuanto al tiempo y al modelo de tenencia.
- Personas informantes.
- Observaciones generales.

Tercera fase: trabajo de elaboración de datos.

En esta etapa los datos recogidos en el trabajo de campo son elaborados y articulados en diferentes categorías:

- Viviendas. Se obtienen datos generales sobre las viviendas visitadas en función de los barrios.
- Viviendas ocupadas. Se elaboran datos sobre el tipo de ocupación, su temporalidad y los usos no residenciales registrados. De nuevo, toda la información se articula por barrios.
- Viviendas desocupadas. Se elaboran informes sobre las características de éstas, indicando el tiempo de desocupación y su situación en el mercado de la vivienda (identificando los inmuebles en venta). En su caso, se registra el nombre inscrito en el casillero postal.
- Edificios. Se definen las características físicas de los edificios (número de plantas, número de viviendas y de locales, accesibilidad, presencia de ascensor, obras recientes, uso de los sótanos, protecciones en fachada, etc.)
- Solares. Se investigan también los solares vacíos, sin edificación pública o privada pero con calificación urbanística construible.

Cuarta fase. Resultados de la investigación.

Finalmente, con los datos elaborados se elabora un informe que diagnostica la realidad de cada contexto urbano.

El Censo se está llevando a cabo desde finales de 2016 hasta febrero de 2019. Como dato significativo, hasta noviembre de 2018, revisado un 57% de las viviendas totales de la ciudad, se habían detectado 6.349 viviendas vacías. De entre ellas, 898 fincas necesitarán rehabilitación, mientras que 526 viviendas pueden ser susceptibles de inspección por uso turístico sin licencia.



Sobran pisos vacíos y faltan de alquiler social

Recursos sociales para que el alquiler social sea una opción viable

Cada vez que se habla de alquiler social, se suele decir que es una solución para la crisis de la vivienda. Pero, ¿qué es el alquiler social? ¿Cómo funciona? ¿Qué recursos sociales se necesitan para que sea una opción viable?

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.



Alquiler social: una forma de alquiler que garantiza el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

El alquiler social es una forma de alquiler que se realiza a través de una entidad pública o privada, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda para las personas que no pueden acceder al mercado libre.

Qué sucede en Europa



El Censo de vivienda vacías de la ciudad de Barcelona se lleva a cabo desde 2016. Se realiza por fases, que cubren diversas zonas, avanzando con visitas diarias a las más de 10.000 direcciones que han de ser verificadas.

Estudio sobre ámbitos de vulnerabilidad residencial

La vulnerabilidad residencial es una situación íntimamente relacionada con la pobreza, la exclusión y la desigualdad social. Se trata de un concepto que repercute en múltiples dimensiones de las dinámicas sociales y urbanas. Este estudio localiza su materialización a través de fenómenos socioespaciales.

El estudio sobre la vulnerabilidad residencial se basa en la localización sobre el territorio de todos los aspectos de la estructura social que tienen repercusiones en la ocupación social del espacio, y en particular inciden en las circunstancias residenciales.¹¹

El estudio identifica la vulnerabilidad urbana a través de cuatro ejes básicos de análisis:

Indicadores de vulnerabilidad socioeconómica.

Miden la capacidad de los hogares para procurarse bienestar. Los indicadores que se utilizan para su dimensionamiento son el desempleo, la precariedad laboral y los niveles bajos de formación de las clases trabajadoras.

Indicadores de vulnerabilidad sociodemográfica.

Miden los fenómenos demográficos que tienen implicación en la vulnerabilidad social. Los indicadores que se utilizan en este caso son el envejecimiento demográfico, la nueva complejidad de la estructura de los hogares y la inmigración procedente de países en vías de desarrollo.

Indicadores de vulnerabilidad residencial. Miden la importancia de la infraestructura física necesaria del alojamiento para el desarrollo de la vida cotidiana. Los indicadores que dimensionan esta vulnerabilidad son la vivienda y su entorno vecinal. La falta de habitabilidad es la que nos permite utilizar el concepto de infravivienda.

Indicadores de vulnerabilidad subjetiva. La propia percepción de conflictividad por parte de las personas es un último indicador que se tiene en cuenta para la realización del informe.

El resultado del estudio se presenta en forma de mapas que reflejan la matriz de resultados combinados de cada uno de los ejes de análisis. Se trata de un retrato sumamente eficaz para la definición de estrategias localizables en cada ámbito específico de la ciudad.

11

El estudio fue presentado en 2017 por un equipo de la Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB-UPC) dirigido por Pilar Garcia Almirall.

El texto completo está disponible en <https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/handle/11703/102699>



El mapa de vulnerabilidad de la ciudad sintetiza el análisis multidimensional de las diferentes aproximaciones a la vulnerabilidad. El mapeado de los resultados muestra de manera explícita las áreas cuya fragilidad hace necesaria la adopción de estrategias de actuación.

El índice de referencia de los precios de los alquileres es un instrumento que tiene como objetivo conocer el precio medio por metro cuadrado del alquiler en función de las zonas y las características de las viviendas. Es una herramienta que ha de facilitar la consulta pública de esta información y que ha de permitir establecer estimaciones y orientaciones de los precios mínimo y máximo que debe tener una vivienda.

Refuerzo del derecho a la vivienda	Garantía de la estabilidad habitacional	Garantía de la función social de la vivienda	Facilidad en el acceso a la vivienda	Ampliación del parque de vivienda asequible	Movilización del parque de vivienda privado	Promoción de la rehabilitación	Promoción de suelo para la vivienda protegida	Acción contra la gentrificación	Acción contra la especulación inmobiliaria	Integración entre vivienda y ciudad	Mejora de la calidad de la vivienda
------------------------------------	---	--	--------------------------------------	---	---	--------------------------------	---	---------------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------

El índice se basa en los datos recopilados por la Generalitat de Catalunya y el Institut Català del Sòl (Incasòl), en particular aquellos procedentes de los registros y fianzas de los alquileres. El ámbito geográfico de los datos recogidos incluye a 27 municipios que representan prácticamente un 60% de la población de Catalunya. Barcelona, Badalona, l'Hospitalet de Llobregat, Manresa, Mataró o Sabadell son algunas de las localidades de la provincia de Barcelona que están incluidas en este índice.

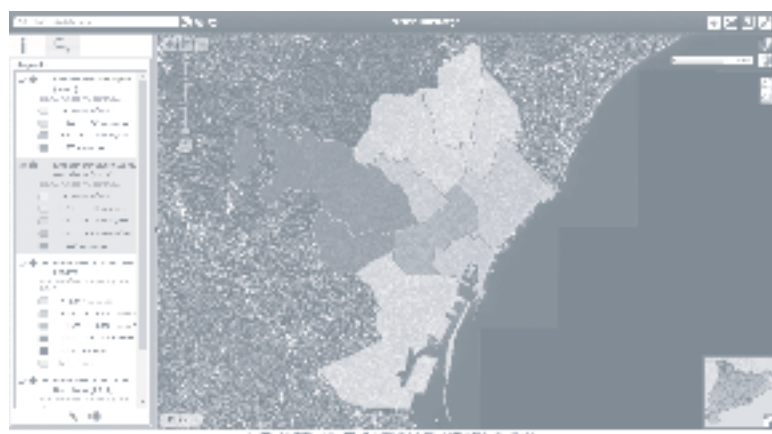
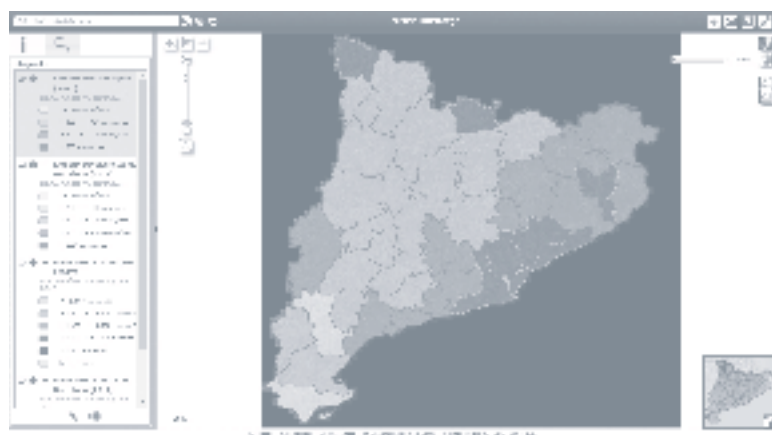
Con el objetivo de disponer de una muestra de datos que pueda ser significativa, se han analizado contratos de alquiler registrados entre los años 2014 y 2016.

El estudio que permite la elaboración del índice se desarrolla en diferentes etapas:

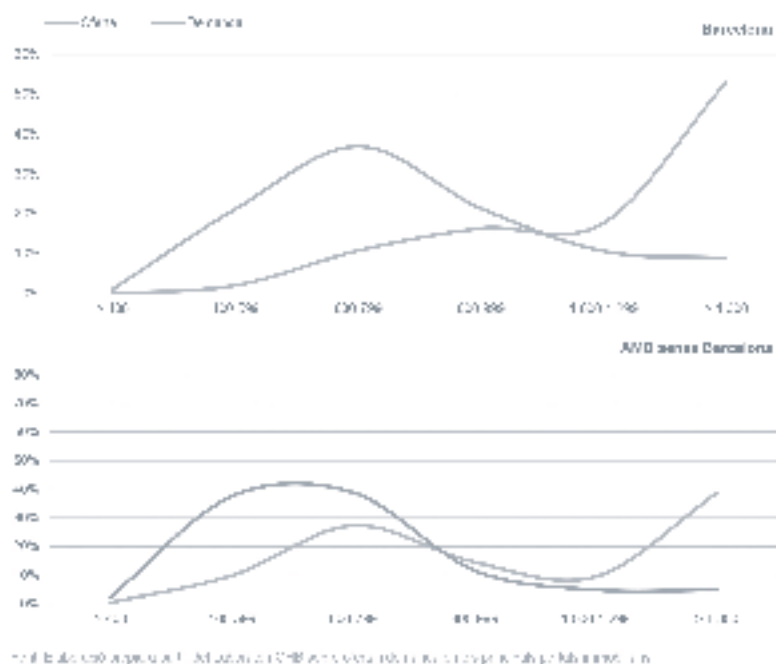
Exploración de los datos. Consiste en la localización en el territorio de los precios por metro cuadrado.

Modelo estadístico. Consiste en la elaboración de un índice que pueda definirse como intervalo que recoja la variabilidad observada. El criterio determinante de este índice es la ubicación, de manera que la proximidad se convierte en la variable principal. El segundo elemento determinante es la superficie de la vivienda. Como argumentos matemáticos, se utiliza la media aritmética para determinar la medida de centralidad, y a partir de la media se determinan por intervalos los valores máximo y mínimo.

Es importante tener en cuenta que el cálculo distingue si la situación de la vivienda está en la ciudad Barcelona, que tiene su propia estratificación en grupos estadísticos.



El índice de precios de alquiler facilita el desarrollo de una herramienta digital que se convierte un mapa interactivo. En él se pueden comprobar los precios de alquiler correspondientes a las diferentes áreas de territorio catalán en valores absolutos o en función de la superficie de las viviendas.



Gráfica que muestra el porcentaje de oferta y demanda de vivienda en relación al precio de la oferta. Se aprecia la poca correspondencia en la distribución de precios de alquiler de oferta y demanda. El gráfico ha sido elaborado por el laboratorio del O-HB a partir de datos facilitados por portales inmobiliarios.

Adquisiciones de vivienda privada

La adquisición de vivienda privada es un mecanismo que facilita el aumento del ritmo de ampliación del parque de vivienda asequible. Frente a la complejidad y larga duración de los procesos de producción de vivienda nueva, las compras de viviendas y edificios existentes constituyen mecanismos ágiles para la generación de vivienda disponible.

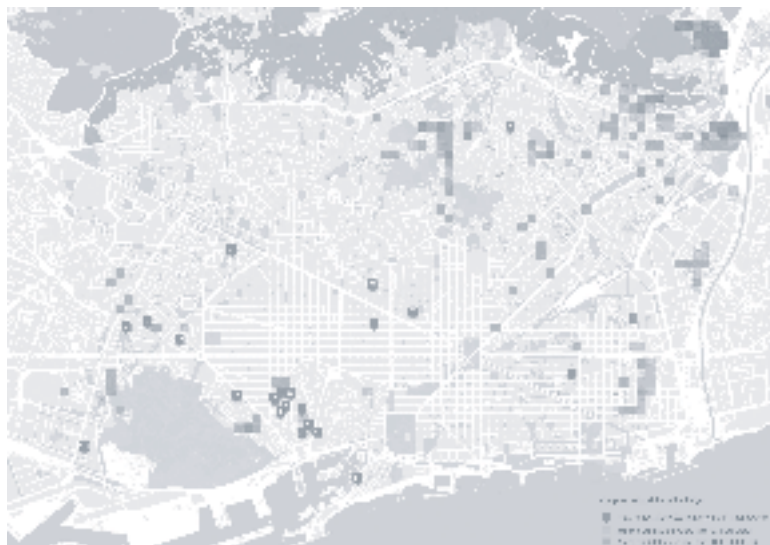
Frente a la escasez de vivienda asequible, el Ayuntamiento de Barcelona ha establecido mecanismos específicos para facilitar la adquisición de viviendas y edificios. De esta manera se acortan los plazos implícitos en la producción de vivienda de obra nueva.

En el diagnóstico de la situación de la vivienda en Barcelona se detectan dos circunstancias que afectan de manera significativa al parque de vivienda privado susceptible de convertirse en público. Por una parte, se hace evidente la existencia de un determinado volumen de vivienda infrautilizada, vacía o adquirida por fondos inmobiliarios sin interés particular por su uso social. Por otra parte, se localizan situaciones de vulnerabilidad para habitantes residentes en edificios de alquiler en régimen de renta antigua. Los procesos de gentrificación y la especulación amenazan con operaciones de *mobbing* inmobiliario en muchas de estos casos.

Ante estas situaciones, el Ayuntamiento de Barcelona ha activado modelos de actuación que facilitan la adquisición de esos bienes inmobiliarios para pasar a formar parte del parque público de vivienda. El análisis específico de las situaciones de vulnerabilidad, así como el censo de pisos vacíos, aporta información para la localización y gestión de los procesos de adquisición. Para ello, el municipio de Barcelona ha sido delimitado como área de tanteo y retracto en las situaciones de ejecución de compra-venta inmobiliaria.

Los objetivos perseguidos con la puesta en marcha de esta herramienta no solo están relacionados con la ampliación del parque de vivienda público a través de la movilización del parque de vivienda privado. Los estudios de compras constituyen un instrumento fundamental para la garantía de la estabilidad habitacional de las familias en riesgo de expulsión de sus barrios. La acción contra la especulación localizada en áreas de interés turístico permite la incorporación de vivienda asequible en aquellas áreas con mayor riesgo de gentrificación.

Desde que el instrumento ha sido puesto en marcha, el número de viviendas que han pasado a formar parte del parque de vivienda asequible de la ciudad ha aumentado en más de 750 unidades. Se trata de un aumento claramente significativo, especialmente si lo comparamos con el volumen alcanzado con este tipo de estrategias en el ejercicio anterior, cuya cifra se ha triplicado.



Las compras de vivienda privada y edificios se localizan en el municipio de Barcelona en clara coincidencia con las áreas de vulnerabilidad en relación a la vivienda. La lucha contra la especulación inmobiliaria y la gentrificación se hace visible a través de este mapa.

Informe sobre políticas de vivienda en el contexto internacional

Se trata de un estudio de modelos de política de vivienda municipal puestos en práctica en ciudades del ámbito europeo y americano. Es una investigación basada en una serie de casos de estudio seleccionados por la relevancia de las políticas de vivienda implicadas.

El Informe sobre políticas de vivienda en el contexto internacional¹² se plantea como una herramienta de diagnóstico que explora el estado de la cuestión de la vivienda asequible en distintas capitales de diferentes partes del mundo. El objetivo fundamental es analizar las estrategias e instrumentos que se ponen en práctica en otros contextos para facilitar el acceso a una vivienda. Entendiendo el origen y las condiciones asociadas a esas políticas se podrá evaluar la posibilidad de incorporarlas al contexto barcelonés.

12

El estudio fue realizado en 2016 por un equipo de la Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB-UPC), vinculado al grupo CPSV. El texto completo está disponible en <http://www.pmhb.org/rep-doc/66751-20160719121641.pdf>

El informe comienza describiendo los modelos del estado del bienestar que se pueden identificar en Europa, y que tienen una influencia mayúscula en las políticas de vivienda. Se subrayan cuatro modelos: el socialdemócrata —con gran presencia de vivienda en régimen de alquiler público—, el corporativista —donde se da una importante competencia entre el alquiler público y el privado—, el liberal —donde predomina la vivienda en propiedad, aunque con presencia significativa del alquiler social—, y el mediterráneo —donde también domina la vivienda en propiedad pero sin presencia importante del alquiler social.

En el informe se analizan tres casos de estudio que responden al modelo corporativista (Amsterdam, París y Berlín) y otros tres que responden al modelo liberal (Londres, Nueva York y Bogotá). Los aspectos observados en estas ciudades son:

Los instrumentos de planificación de vivienda a largo plazo.

Los sistemas de abastecimiento de vivienda.

La inversión pública destinada a vivienda en cada país.

La capacidad de actuación de los gobiernos locales de acuerdo con sus competencias.

La conclusiones observadas a partir de este análisis podrían resumirse en las siguientes vías de mejora:

Implementar mecanismos de diversificación de los proveedores de vivienda asequible.

Potenciar nuevas vías de financiación y de captación de fondos para vivienda de alquiler asequible.

Desplegar entidades que puedan ejercer vías de control directo o indirecto de los precios o de las rentas de mercado público o privado.

Mejorar los canales de información y reforzar los sistemas de seguimiento y evolución del parque de vivienda.

Incrementar la participación ciudadana en el diseño de estrategias locales de vivienda.

Informe sobre flexibilidad e igualdad de género

El informe Flexibilidad y jerarquías de género en las tipologías residenciales del Patronat Municipal de l’Habitatge de Barcelona (PMHB) ha sido desarrollado como herramienta para diagnosticar el modelo tipológico y establecer recomendaciones para la mejora de la calidad de la vivienda pública.

El informe de flexibilidad e igualdad de género¹⁴ propone el análisis de una amplia muestra de proyectos promovidos por el PMHB entre 2013 y 2015 en Barcelona. Las viviendas son observadas desde los usos que acogen, centrando la atención en la flexibilidad de los espacios y en las posibles jerarquías de género que se pueden originar en el hogar. El objetivo final del informe es identificar los errores comunes de los modelos tipológicos y promover un modelo residencial flexible y desjerarquizado.

14
El informe fue realizado por un equipo de arquitectos dirigido por David H. Falagán.

Está disponible en http://habitatge.barcelona/sites/default/files/flexibilitat_i_jerarquies_de_genere_a_les_tipologies_residencials_del_pmhb_2015.pdf

El informe se ha estructurado en función de dos apartados de análisis: los espacios y los usos cotidianos. Los espacios analizados han sido los siguientes:

Dormitorios. Se analiza su versatilidad para admitir diferentes distribuciones de las camas sin interferir en la circulación de personas. Se valora su capacidad y su flexibilidad para intercambiar funciones.

Sala / cocina. Se comprueba la capacidad dimensional del conjunto, su comunicación visual y su capacidad para segregar funciones.

Baño. Se analiza si existe algún tipo de restricción de uso debido a sus dimensiones, a su configuración o a su acceso desde otro espacio.

Balcón / terraza. Se valora su capacidad para poner en relación la vivienda con el entorno, a la vez que se evalúa su potencial funcional.

Los usos cotidianos analizados han sido los siguientes:

Almacenamiento. Se identifican los principales tipos de espacios de guardado, evaluando si se aproximan a las necesidades volumétricas por habitante.

Ciclo de la ropa. Se analizan las diferentes etapas y funciones de gestión de la ropa en el hogar identificando los recorridos, los usos previstos y las carencias.

Eje de la comida. Se analiza el sistema de funciones vinculadas con la actividad de comer, identificando también recorridos y usos.

Espacios de trabajo. Se identifican los ámbitos previstos para la realización de actividades remuneradas (trabajo productivo) y tareas del hogar (trabajo reproductivo).

Del análisis completo del conjunto de proyectos observados se extraen cinco recomendaciones principales:

Espacios comunes. Debido a las dimensiones reducidas de las tipologías se recomienda complementar su superficie dotando al edificio de usos comunitarios, lo que amplía las funciones y refuerza los lazos de vecindad.

Propuesta dimensional. Se recomienda la inclusión de un pliego técnico en las licitaciones con criterios de flexibilidad y eliminación de jerarquías por motivos de tamaño.

Espacios neutros y versátiles. Se recomienda la inclusión de espacios complementarios polifuncionales en la vivienda, identificables con usos variables a lo largo de la vida útil del edificio.

Espacios para trabajos reproductivos. Se detecta la necesidad de incorporar de manera visible la previsión de actividades que en muchas tipologías analizadas se realizan de manera invisible.

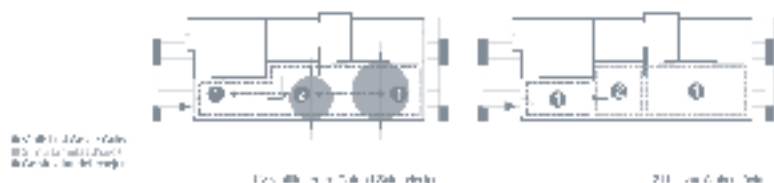
Identificación de funciones. Se recomienda el graficado de las funciones en la definición arquitectónica, evitando su falta de previsión.

Flexibilitat dels espais

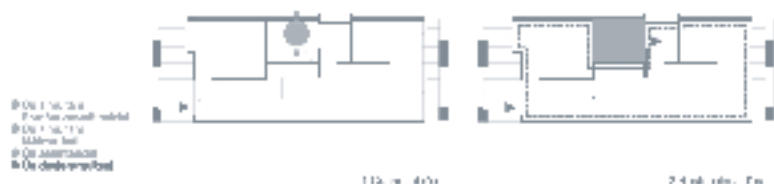
1 Dormitori



2 Sala i Cuina



3 Cambres de bany



4 Balcons i Terrasses



El Informe sobre flexibilidad y jerarquías de género se propone como una herramienta mediante la cual radiografiar las carencias tipológicas de la vivienda pública de Barcelona. Gracias a un análisis gráfico del hábitat se propone una batería de recomendaciones útiles para optimizar la calidad de la vivienda en relación a su flexibilidad y su configuración no jerarquizada.

1 Dormitoris

Després de l'última reforma



• Dormitori 1	99,00	14,00
• Dormitori 2	33,00	13,00
• Dormitori 3	33,00	13,00

2 Sala / Cuina

• Sala i Sala Cuina	6,00	14,00
• Cuina i Sala Cuina	1,50	13,00
• Sala i Sala Cuina	1,50	13,00



3 Cambres de bany

• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	13,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	13,00
• Sala i Sala Cuina	17,00	18,00

4 Balcons / Terrasses

• Sala i Sala Cuina	10,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	11,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	19,00	18,00

1 Emmagatzematge

• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00



2 Cicle de la roba

• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00

3 Eix de menjjar

• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00



4 Espais de treball

• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00
• Sala i Sala Cuina	33,00	18,00

Gestión

En la fase de diagnosis, como acabamos de ver, un trabajo innovador en relación a las políticas de vivienda permite obtener información y datos con los que planificar actuaciones adecuadas a la realidad de una situación. Sin embargo, en la fase de gestión el mayor esfuerzo está relacionado con proveer de la manera más oportuna y eficiente posible los recursos habitacionales disponibles. Ello implica una declaración muy clara de los objetivos, un diseño eficaz de la infraestructura necesaria para llevarlos a cabo, y una definición instrumental que sea capaz de adecuarse a la enorme complejidad que supone.

Las entidades previstas para llevar a cabo estos objetivos en Barcelona son agentes tremendamente ambiciosos. Por una parte, el nuevo Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació concentra las funciones que anteriormente se llevaban a cabo desde diferentes organismos. Así se beneficia la eficiencia en la gestión a la vez que se facilita la relación con las personas usuarias de sus servicios. Por otra parte, el reciente Habitatge Metròpolis Barcelona también ejerce una función de concentración, en este caso de operadores que trabajan en el conjunto del Área Metropolitana de Barcelona para la producción de oferta de vivienda de alquiler asequible. A ellos se une el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, una institución próxima a las demandas de la ciudadanía en materia de vivienda -y que tiene como primer resultado la gestión de una entidad consultiva como es el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona.

Entre las herramientas que se manejan para que la gestión tenga el mayor impacto posible en la ciudad destacan tres tipos de medidas. En primer lugar, las modificaciones en algunas regulaciones. La más ambiciosa, el Plan por el Derecho a la Vivienda, verdadero mapa estratégico del conjunto de políticas aplicadas. La Modificación del Plan General Metropolitano (PGM) y de la ordenanza ORPIMO completan el Plan, atendiendo a las oportunidades de la planificación general y de la rehabilitación. En segundo lugar, la consecución de financiación a través de alternativas éticas facilitadas desde las instituciones europeas. En tercer lugar, la movilización del parque privado gracias a campañas de comunicación que refuerzan la visión social de la vivienda y su uso.

Agentes de gestión

Institut Municipal
de l'Habitatge i la
Rehabilitació (IMHAB)

Consorci de
l'Habitatge de
Barcelona

Consell de l'Habitatge
Social de Barcelona
(CHSB)

Habitatge Metròpolis
Barcelona

El Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació [Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación] es una entidad que concentra todos los servicios relacionados con las políticas de vivienda, la gestión de la vivienda pública y la vivienda privada de la bolsa de alquiler. El objetivo principal de esta unificación es facilitar un acceso directo por parte de la ciudadanía a todos los servicios relacionados con la vivienda.

Refuerzo del
derecho a la
vivienda

Garantía de
la estabilidad
habitacional

Garantía de la
función social
de la vivienda

Facilidad en
el acceso a la
vivienda

Ampliación
del parque
de vivienda
asequible

Movilización
del parque
de vivienda
privado

Promoción
de la
rehabilitación

Promoción
de suelo para
la vivienda
protegida

Acción
contra la
gentrificación

Acción
contra la
especulación
inmobiliaria

Integración
entre vivienda
y ciudad

Mejora de la
calidad de la
vivienda

El IMHAB surge como integración del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (entidad que ha promovido vivienda social en Barcelona desde 1927) con el resto de servicios y departamentos municipales de Barcelona Gestión Urbanística S.A., encargados de funciones similares. Con su creación se pretende generar una estructura orgánica y capacitada para manejar la complejidad de cuestiones relacionadas con la vivienda. Entre otras cuestiones, el IMHAB se encarga de planificar los nuevos proyectos de vivienda o de gestionar los recursos humanos y materiales destinados a la aplicación del Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025.

En torno al IMHAB se concentran los servicios relacionados con la vivienda. De ahí que entre sus funciones principales esté el impulso de la construcción de vivienda pública, la gestión del parque disponible o la promoción de políticas de hábitat sostenible, como la rehabilitación. El Instituto no solo gestiona el parque de vivienda de la ciudad, sino que impulsa acciones para su ampliación, como la compra de pisos y edificios ya construidos, la movilización de pisos vacíos, o la promoción de acciones innovadoras para la generación de vivienda asequible.

La concentración de estas funciones tiene un beneficio doble: por una parte permite a la ciudadanía disponer de un acceso mucho más directo al conjunto de servicios relacionados con la vivienda; por otra, potencia la capacidad de acción de la administración municipal en el impulso de nuevas promociones y procesos de rehabilitación.

Es importante destacar que en la ciudad de Barcelona se han alcanzado ya las 10.000 familias beneficiadas por las ayudas al pago del alquiler. Por tanto, el impacto de la actuación del IMHAB es extenso y hace frente a la complejidad de necesidades. Ello ha sido posible gracias a un modelo de gestión que concentra los recursos disponibles para distribuirlos de manera eficiente y equilibrada.

Àngels Mira es licenciada en Derecho, experta en gestión urbanística y vivienda, y Gerente del Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació.

D: El Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació es un agente que constituye un reto por su concentración de funciones. ¿En qué medida esta concentración supone una mejora respecto a la situación anterior?

À: Mi entrada en el Ayuntamiento de Barcelona fue como gerente del Patronat Municipal de l'Habitatge, entidad con 90 años de antigüedad dedicada básicamente a la promoción de vivienda protegida y a la gestión de viviendas en alquiler social. Éste ya fue por sí mismo un reto importante, teniendo en cuenta las casi 7.000 viviendas gestionadas y el mandato municipal de iniciar un importante programa de obra nueva que nos ha situado en un volumen de 72 promociones en distintas fases de producción.

El paso al IMHAB como entidad en la que se han concentrado las funciones de promoción y gestión con el resto de servicios municipales que se venían prestando en materia de vivienda, nos ha dado la oportunidad de mantener bajo una misma dirección y estructura a todos los agentes implicados, mejorando la eficiencia tanto en el funcionamiento interno y en la concentración de los servicios generales, como en su reflejo en la prestación concreta de los servicios a la ciudadanía.

D: El problema de la vivienda es sumamente complejo. ¿Cómo se planifica una gestión eficiente de una cuestión con tantas implicaciones? ¿Qué maneras existen para innovar en esa gestión?

À: Efectivamente, el ámbito de la vivienda es absolutamente poliédrico. Si hacemos referencia a la gestión de los parques públicos de alquiler, es imprescindible disponer de equipos pluridisciplinares que nos permitan garantizar un buen mantenimiento de las viviendas y de los edificios, una eficaz gestión económica, y una muy buena gestión contractual y social. Esto es, disponer de un buen equipo de profesionales debidamente organizados. Como en todo ámbito de gestión, la innovación y la adaptación a las nuevas situaciones y demandas es constante, y surge de la propia experiencia a partir de mantener siempre una mirada crítica y atenta.

D: ¿Cómo aborda el IMHAB los objetivos que se ha propuesto, entre los que destacan la ampliación del parque de vivienda o la promoción de la rehabilitación?

À: Ha sido necesario reorganizar, dotar y planificar no solo los servicios técnicos, sino todos los otros ámbitos implicados, como los servicios jurídicos, patrimoniales, de contratación pública, de adjudicación de las

viviendas, etc., lo que ha conllevado, y sigue comportando, un escenario de constante adaptación de los recursos disponibles.

D: ¿En particular, qué medidas se han llevado a cabo desde el IMHAB para impulsar el crecimiento del parque de vivienda?

A: En primer lugar, el Ayuntamiento debe proporcionarnos los suelos suficientes y adecuados. Para la financiación de las nuevas promociones de alquiler social de promoción directa del IMHAB, que suponen más de 4.000 viviendas, hemos tramitado y obtenido un crédito del BEI (Banco europeo de inversiones), por importe de 125 millones de euros, y un segundo crédito del CEB (Banco de desarrollo del Consejo de Europa) por importe de 59 millones de euros, que cubren el 70% del coste de dichas viviendas. No obstante, para garantizar el equilibrio económico y permitir impulsar este ambicioso plan, es necesario obtener el restante 30% a partir de subvenciones del Plan Vivienda o, en su defecto, por aportación municipal. Además de las viviendas de promoción directa, también se ha impulsado la promoción delegada sobre suelos municipales para la promoción de viviendas protegidas en régimen de covivienda (en cesión de uso), cooperativas para la venta del derecho de superficie y fundaciones para la promoción y gestión de alquiler social.

D: ¿De qué manera el Plan por el Derecho a la Vivienda se convierte en un guión para la gestión del IMHAB?

A: El Plan supone la hoja de ruta y fija los objetivos a conseguir. Es precisamente a partir de los resultados de los análisis y las diagnósticos para la elaboración del Plan, que se plantea la oportunidad de reestructurar y dimensionar los diferentes servicios de vivienda del Ayuntamiento, a fin de poder hacer frente a los nuevos requerimientos

tanto cuantitativos como cualitativos. Es, en definitiva, lo que nos ha llevado a lo que somos actualmente.

D: Desde su experiencia en la gestión de vivienda, ¿qué singularidad destacaría de la situación de Barcelona y su parque de vivienda?

A: Barcelona es una ciudad considerada gran capital europea y, como tal, con una fuerte demanda de vivienda, en un mercado tensionado, en el que hay un porcentaje reducido de vivienda vacía (según datos del censo que hemos realizado), y con un parque de vivienda pública y de vivienda asequible muy por debajo de las medias europeas y, por ende, muy por debajo de la demanda y de las necesidades reales de la población.

La vivienda de alquiler gestionada por el IMHAB representa menos del 1,5% de los hogares de Barcelona, y a partir del gran reto de incrementar de este parque a partir de las nuevas promociones y la política de compra, podremos acercarnos al 3%, que sigue estando muy por debajo de lo que sería óptimo para poder abordar una buena política pública de vivienda. Dicho esto, es importante destacar que nuestro parque de alquiler mantiene un precio medio de 200 euros mensuales, lo que supone una ayuda “implícita” al acceso y mantenimiento de la vivienda.

A ello se añaden dos programas específicos del Ayuntamiento de Barcelona especialmente interesantes, que se basan en un sistema de subvención “explícita” al alquiler para dos colectivos que requieren de una atención especial: la gente mayor y las personas y familias con ingresos especialmente bajos.

Estos programas se apoyan en sendos convenios entre el IMHAB y el Instituto Municipal de Servicios Sociales, a partir de los cuales se aplica una ayuda que supone una

reducción de la renta, ajustada a los ingresos de los arrendatarios y con cargo a partidas de Derechos Sociales. El importe resultante de esta reducción se transfiere anualmente al IMHAB, que de esta forma garantiza el ingreso que le corresponde de acuerdo con la renta aplicable a cada vivienda y le permite mantener el equilibrio económico necesario para garantizar su capacidad de promoción y gestión. Durante este último año han sido beneficiarias de las ayudas del Fondo de Alquiler Social 1.138 familias, y gestionamos 1.311 viviendas de gente mayor, con una aportación municipal de 1,9 y 3,2 millones de euros anuales, respectivamente. Con esta medida se garantiza que nadie se ve privado de una vivienda pública en la ciudad de Barcelona por no poder pagar el alquiler.

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona [Consorcio de la Vivienda de Barcelona] es un ente integrado por el Ayuntamiento de Barcelona y la Generalitat de Catalunya. El artículo 85 de la Carta municipal le otorga como competencia el desarrollo de las funciones, actividades y servicios relacionados con la vivienda asequible, función que desarrolla en el ámbito de la ciudad.

El Consorci es lo que se conoce como una entidad pública asociativa, formada en este caso por la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona. La aportación de la Generalitat a los programas puestos en marcha es del 60% de los costes y la del Ayuntamiento del 40%. El Consorci no dispone de recursos humanos propios, de manera que, para llevar a cabo sus funciones, establece diversos convenios en los que encarga la gestión de los programas a otros entes de la administración, como el Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació o el Institut Municipal del Paisatge Urbà i Qualitat de Vida.

El Consorci se encarga de una serie de funciones necesarias para la administración del acceso a la vivienda, como la gestión de la red de 10 Oficinas de la vivienda. En ellas proporciona información sobre el acceso a la residencia protegida, promociona su uso adecuado, gestiona las ayudas y subvenciones para el pago de la vivienda, media la gestión de pagos de alquiler, regula una bolsa de viviendas de renta, etc.

Esta entidad también es la encargada de administrar ayudas para la rehabilitación de edificios. Se trata de una inversión que tiene un impacto en la sostenibilidad del parque de viviendas, su habitabilidad y accesibilidad. Es también un agente importante en relación a la innovación tecnológica de los edificios y su eficiencia energética. Gracias a sus intervenciones se garantiza la estabilidad de la población residente y se mejora su paisaje urbano. Entre otras actuaciones, se ofrecen ayudas para la instalación de ascensores o para la realización de las Inspecciones Técnicas de los Edificios obligatorias.

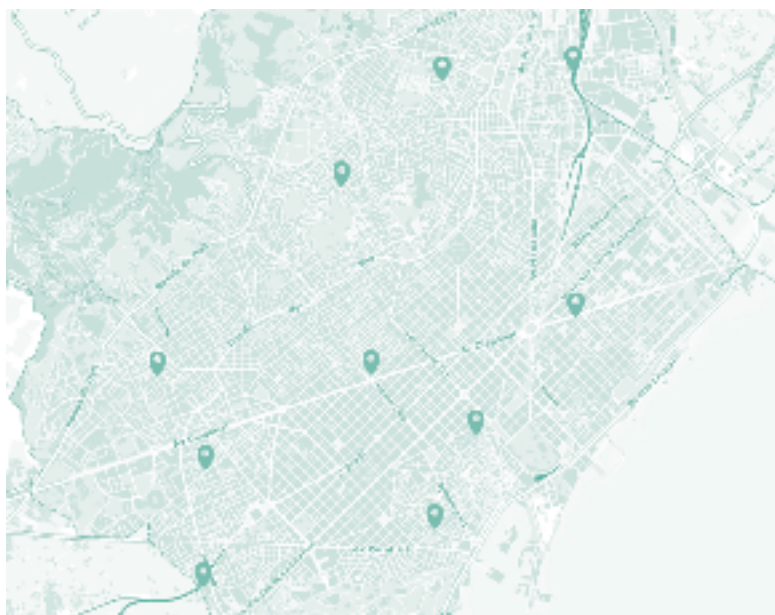
El Consorci también se hace cargo de funciones relacionadas con la gestión más directa de algunos de los mecanismos de acceso a la vivienda. Por ejemplo, es la entidad encargada del mantenimiento del registro de solicitantes de vivienda protegida, y la encargada de su

adjudicación, además de la adjudicación de viviendas para situaciones de emergencia social. También regula la bolsa de vivienda de alquiler, que se ha impulsado especialmente con el programa Tu tens la clau “Tú tienes la llave”; y subvenciones para su pago.

Es interesante añadir que en el marco del Consorci se ha generado el Consell de l’Habitatge Social de Barcelona (CHSB), un órgano consultivo y de participación sobre la política de vivienda en la ciudad.



A través del Consorci de l’Habitatge de Barcelona se han impulsado campañas de comunicación con el objetivo principal de visibilizar el derecho a la vivienda como aspecto fundamental para la ciudadanía. “L’habitatge, un dret com una casa” ha impulsado la divulgación de los diferentes servicios que el Consorci ofrece en relación con la vivienda.



Las oficinas de vivienda son el punto de encuentro entre la ciudadanía y el conjunto de servicios que el Consorcio de la Vivienda de Barcelona ofrece. En ellas es posible tanto obtener información sobre todas las ayudas disponibles en materia de vivienda como recibir asesoramiento sobre cuestiones legales.

El Consell de l'Habitatge Social de Barcelona [Consejo de la Vivienda Social de Barcelona] es un agente consultivo cuyo objetivo es facilitar un espacio de participación ciudadana en materia de vivienda, válido para generar opinión, plantear propuestas y promocionar los resultados de sus análisis.

El Consell inició su actividad en 2007 y tiene asignadas diferentes funciones. En relación a las administraciones públicas, ofrece su asesoramiento en todas las consultas que le son planteadas en materia de vivienda. Entre otras cosas, informa sobre los anteproyectos de las ordenanzas municipales y otras disposiciones de carácter general que afectan a la vivienda.

Otra de sus funciones características es la promoción de debates en torno a los principales instrumentos de la política de vivienda, formulando propuestas de actuación a partir de sus resultados. Para ello se plantea el desarrollo de procesos participativos y la elaboración de informes propios y colaborativos surgidos de esos procesos. De esta manera se consigue realizar un seguimiento y una evaluación adecuada del cumplimiento del plan en materia de vivienda y rehabilitación y el cumplimiento de la Ley por el Derecho a la vivienda en Barcelona.

El Consell participa en el proceso de definición de nuevos indicadores vinculados al mercado de la vivienda de la ciudad, impulsando actividades, jornadas de debate y conferencias en las que discutir las prioridades relativas a este sector. En este sentido, se cuenta con el apoyo de las nuevas tecnologías para la comunicación del trabajo y la participación de la ciudadanía, con el desarrollo de memorias atractivas y accesibles.

El Consell se compone de un plenario, una comisión permanente y una serie de grupos de trabajo. Estos grupos temáticos abordan las siguientes cuestiones:

Rehabilitación: trasladan a los miembros del Consejo el debate entorno a las diferentes convocatorias de ayudas a la rehabilitación.

Mesa de vivienda cooperativa: impulsan y hacen el seguimiento de la promoción de diferentes tipos de vivienda cooperativa en la ciudad, así como de nuevos modelos de uso.

Modificación del reglamento y participación: proponen un nuevo reglamento para el Consejo, que se adecue a las nuevas normativas de participación aprobadas por el Ayuntamiento y la Generalitat.

Pobreza energética: hacen el seguimiento de las políticas que el Ayuntamiento de Barcelona lleva a cabo en materia de pobreza energética, facilitando un espacio de diálogo entre operadoras energéticas y agentes sociales.

Producción industrial de vivienda sostenible: proponen posibilidades para permitir la mejora y aceleración de la producción de vivienda sostenible, poniendo en común experiencias y precedentes válidos utilizados en otras regiones y ciudades europeas.

Expulsión de vecinos: analizan la problemática de los procesos de gentrificación, especialmente relacionados con la expulsión de bloques enteros de vecinos, buscando soluciones conjuntas para hacer frente al problema.

Modificación del Plan General Metropolitano: han llevado a cabo un proceso participativo para informar y debatir la modificación del PGM en relación al 30% de vivienda protegida y al derecho de tanteo y retracto, como comisión de seguimiento regulada en la normativa de participación del Ayuntamiento. El trabajo de este grupo de trabajo finalizó sus tareas en septiembre de 2018.



Las reuniones del Consell de l'Habitatge Social fomentan la participació ciutadana, proporcionando foros de debate en el Saló de Cent del Ajuntament de Barcelona.

Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)

Habitatge Metròpolis Barcelona es una entidad creada por el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) con el objetivo de promover un parque significativo de vivienda de alquiler asequible. Se trata de un operador público-privado en el que participarán entidades privadas con ánimo de lucro limitado.

- Refuerzo del derecho a la vivienda
- Garantía de la estabilidad habitacional
- Garantía de la función social de la vivienda
- Facilidad en el acceso a la vivienda
- Ampliación del parque de vivienda asequible
- Movilización del parque de vivienda privado
- Promoción de la rehabilitación
- Promoción de suelo para la vivienda protegida
- Acción contra la gentrificación
- Acción contra la especulación inmobiliaria
- Integración entre vivienda y ciudad
- Mejora de la calidad de la vivienda

HMB es un agente previsto en el Plan por el Derecho a la Vivienda para explorar las capacidades de producción y gestión de vivienda asequible de alquiler. Su gestación ha sido compleja debido a la necesidad de establecer nuevos protocolos de colaboración entre administraciones y con entidades privadas.

HMB es una entidad constituida al 50% por capital privado y al 50% por el Consistorio y la AMB. Ello implica que la búsqueda de colaboradores del ámbito privado debe reducirse a aquellas entidades dispuestas a aceptar un beneficio limitado (establecido en un 4%). A cambio, las administraciones públicas garantizan la consecución de ese beneficio. Se trata de un modelo que puede considerarse como “no especulativo”.

Se establecen también una serie de requisitos para las personas que quieran beneficiarse de este modelo habitacional. El más importante es la exigencia a las futuras personas inquilinas de no encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica. Por eso, se limita el acceso a estas viviendas a aquellas familias y personas capacitadas para pagar una renta mensual máxima de 750 euros. El objetivo de esta condición es dar cobertura residencial a aquellos segmentos de la población que pueden hacer frente a cantidades superiores a los 200 euros de un posible alquiler social, pero que quedan fuera del mercado, especialmente en épocas de precios elevados.

Otra novedad en relación a los contratos de alquiler que se realizarán es su tiempo de vigencia. Con el objetivo de facilitar el arraigo y la estabilidad de los habitantes, tendrán vigencia de seis o siete años prorrogables. Durante este período se revisarán los ingresos de las unidades familiares para actualizar las prioridades de adjudicación y facilitar la atención a las familias con mayores dificultades.

Se trata, pues, de un modelo de oferta de alquiler que puede considerarse pionero en el territorio español, pero que es relativamente común en diversas ciudades de la Unión Europea, donde se calcula que más de 25 millones de personas residen gracias a ofertas similares.

Javier Burón es licenciado en Derecho (especialidad jurídico-económica), fue viceconsejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y es gerente de Vivienda del Ajuntament de Barcelona.

D: El Habitatge Metròpolis Barcelona es una entidad público-privada que además desborda la escala municipal. ¿Es la vivienda un tema que solo puede tratarse desde esta complejidad?

J: Sin duda. Apunto dos reflexiones que cualquier habitante de la Barcelona metropolitana seguro que comparte en virtud de su vida diaria. La ciudad real no es la administrativa y el mercado es abrumadoramente el principal (y disfuncional) método de acceso a la vivienda. Para poder casar la ciudad administrativa con la real y para poder incrementar de forma severa la intervención pública en materia de vivienda es clave poder poner en pie proyectos metropolitanos públicos y público-privados de vivienda asequible, preferentemente en alquiler. Creo que el común de los habitantes de la ciudad real también comprende que para pasar de una oferta de vivienda pública de menos del 2% a niveles metropolitanos europeos de buena práctica (entre el 25% y el 50%) va a ser necesario tiempo y dinero y que no va a bastar solo con proyectos 100% públicos. Entiendo que hay un alto grado de consenso sobre la necesidad de anudar cuestiones tales como intervención pública en vivienda, preferentemente en alquiler, a nivel metropolitano y siempre que sea razonable, mediante colaboración público-privada.

D: El acceso asequible al alquiler figura entre sus principales objetivos. ¿Cuáles son los mecanismos que pone en marcha HMB para conseguirlo?

J: Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), una empresa que a finales de 2018 es 50% propiedad del AMB y 50% del Ajuntament de Barcelona, ya da respuesta a uno de los retos: poner en marcha instrumentos públicos metropolitanos de vivienda asequible. Pero como acabo de comentar, dada la inmensidad del reto, necesitamos capital, recursos humanos y saber hacer de un sector, el de la vivienda de alquiler asequible público-privada, que en el resto de la UE, junto con el sector público y cooperativo, gestiona 27 millones de viviendas en los que viven 1 de cada 10 europeos, siendo esta proporción mucho mayor en las ciudades de referencia para nosotros (6 de cada 10 vieneses, 5 de cada 10 personas de Ámsterdam, 4 de cada 10 en Berlín, etc). Es decir, cuando HMB pase en 2019 a tener un capital social 50% público (25% Ayuntamiento de Barcelona y 25% AMB) y 50% privado, lo que estaremos provocando es un incremento de recursos económicos y *know how* que permitirá no solo hacer en unos 8 años 4.500 viviendas protegidas de alquiler asequible, la mitad de ellas en la ciudad de Barcelona, sino que estaremos creando una entidad con capacidad de cambiar las reglas de juego, dado

que puede ser incrementable (ella misma) y replicable (dar lugar a otros operadores similares). El ciclo que se va a producir en HMB (por cada euro municipal de inversión, habrá otro euro metropolitano y dos privados, y con esos cuatro euros podremos optar a una financiación pública europea de unos 6 euros más) se podrá reproducir en posteriores planes de inversión de HMB y recrear en otras entidades similares. Estamos ante aceleradores de capital y praxis de gestión de alquiler asequible a largo plazo, replicables y sistematizables. De hecho, no solo queremos crear una empresa, sino que queremos cambiar el mercado y la acción pública.

D: ¿Cuáles son los principales ejemplos internacionales en materia de políticas de vivienda que han servido como referencia para la puesta en marcha de HMB?

J: La lista es muy larga, pues prácticas de colaboración público-privada en materia de alquiler asequible las hay hace muchas décadas y de forma masiva (implicando porcentajes muy relevantes de la oferta de vivienda en las ciudades europeas) en lugares tan diversos como Austria, Alemania, Holanda, Francia, Reino Unido o Escandinavia. Y todos ellos con modelos diferentes, con sus especificidades históricas, jurídicas, económicas y técnicas. Pero, en todos los casos, fundamentados en la existencia de empresas formalmente privadas que reciben todo tipo de ayudas públicas para, a cambio, proveer alquiler asequible a largo plazo con algún mecanismo o de limitación del beneficio mercantil o de erradicación del mismo. Con muchos matices en función del lugar, estamos ante entidades que ganan dinero con el alquiler asequible, pero que, o no reparten dividendos y reinvierten en la empresa el 100% de lo que ganan o reinvierten una parte y otra se reparte como dividendos. También con los matices de cada país, en todos los ejemplos hay una combinación

de suelo, banca, presupuestos todos ellos públicos y fiscalidad puestos a disposición de estas operaciones privadas de alquiler asequible. Sin menospreciar otras experiencias también de éxito, los dos modelos que mejor conocemos y de quienes hemos recibido más influencia y apoyo son el austriaco —con su ley de vivienda sin ánimo de lucro (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG)— y el holandés, con sus corporaciones de vivienda (vereniging van woningcorporaties, asociadas en AEDES).

D: ¿En qué medida el contexto neoliberal y la especulación inmobiliaria dificultan la consecución de los objetivos de HMB?

J: Los capitales que en el mercado reciben la denominación de oportunistas y que en política muchos denominan como “buitres”, están ahí. Y está claro que tienen un efecto negativo sobre la accesibilidad a la vivienda en las urbes globales. Es innegable. Pero convendría no pensar que todos los fondos de inversión inmobiliaria son de corto plazo y especulativos. Los 27 millones de viviendas públicas, cooperativas o privadas sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado que hay en la UE, también se financian y tienen todo tipo de proveedores financieros, en parte estatales (recuerdo que hay banca pública en toda la UE desarrollada) y en parte privados. Lo que nos lleva a una subcategoría de fondos de inversión privados, aquellos interesados en la financiación de proyectos de alquiler asequible de vivienda a largo plazo para obtener unos rendimientos económicos moderados, pero muy seguros. Y ambos fenómenos, el de los fondos oportunistas y especuladores y el de los fondos de largo plazo y beneficios moderados y seguros, están siendo favorecidos por la globalización. Corresponde a las autoridades políticas decidir si quieren una globalización más neoliberal o más social-comunitaria. Pero

es claro que, estrictamente desde el punto de vista técnico, los expertos en vivienda siempre recomendaremos intervención pública en vivienda en una triple vertiente: provisión pública de vivienda, proyectos de cooperación público-privada y leyes que impidan ciertas patologías disfuncionales en el mercado privado de vivienda. Y aunque la globalización y el neoliberalismo puedan parecer algo omnipresente, hay que recordar que con el mismo contexto económico-financiero global hay países de la UE que casi solo tienen provisión de vivienda privada de mercado y otros que tienen una amplia parte de la oferta en manos de las administraciones y de proyectos público-privados, hasta el extremo de que hay exitosas y dinámicas ciudades europeas en las que provisión de vivienda por parte del mercado puro y duro es residual.

D: ¿Cuál es el aprendizaje que se adquiere gracias a la colaboración entre administraciones y con entidades privadas?

J: Nosotros, desgraciadamente, no tenemos experiencia en invertir a gran escala en alquiler asequible y gestionarlo durante décadas. Hay operadores público-privados europeos que atesoran una larga práctica en este campo. Y, entre desarrollar nuestras capacidades a baja velocidad o recibir una fuerte inyección de saber hacer, creo que la elección es obvia. Tenemos mucho que hacer en materia de innovación financiera, gestión a largo plazo de inquilinos, atracción de talento humano para las plantillas de empresas de este tipo, puesta en el centro de la empresa de alquiler asequible del inquilino, lo que implica conocer su situación y necesidades y codiseñar soluciones operativas. Y obviamente tenemos mucho que experimentar y aprender sobre la cooperación público-privada en sí misma, habida cuenta de que aún hoy hay muchos temores por ambas partes. El capital privado no se quiere

mezclar con la política partidista y el capital público tiene miedo de ser acusado de privatizar recursos privados. Ambas partes, deben poder despejar esos miedos a base de trabajar codo con codo en las mismas empresas y por los mismos objetivos. El camino de importación de saber hacer y de desarrollo de las propias potencialidades solo se puede hacer caminando. Y en eso estamos.

D: Desde su experiencia en la gestión de vivienda, ¿qué aspecto destacaría de la situación de Barcelona en relación a otros contextos?

J: Las grandes operaciones de cooperación público-privada en materia de alquiler asequible van a entrar en Catalunya y España a través de la Barcelona metropolitana. Aquí se dan las condiciones públicas (administraciones públicas saneadas, profesionales y, por impulso político endógeno, a la busca de innovación) y privadas (un mercado de vivienda en el que hay muchas subdivisiones en función de diferentes objetivos de negocio con productos y servicios muy diversos y que ha metabolizado mejor que otros las lecciones de la burbuja inmobiliaria) necesarias para ello. Hay una ventana de oportunidad que hay que saber aprovechar. Y creo que ni administraciones ni operadores de mercado vamos a dejar pasar la ocasión.

Herramientas de gestión

Plan por el Derecho
a la Vivienda

Modificación del Plan
General Metropolitano

Modificación de la
ordenanza ORPIMO

Créditos de banca
pública europea

Programa
"Tu tens la clau"

Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025

El Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona (PDVB) es el instrumento estratégico desarrollado por el Ayuntamiento de Barcelona para garantizar la función social de la vivienda en el período comprendido entre 2016 y 2025. En él se identifican los objetivos principales y los ejes de actuación para mejorar la calidad del servicio público en el ámbito de la vivienda.

El Plan¹⁵ se estructura en 4 ejes estratégicos que proponen una batería de medidas que atienden a las dificultades, necesidades y oportunidades residenciales de la ciudad de Barcelona.

El primer eje estratégico propone prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión social. La prevención de la exclusión residencial se plantea ofreciendo ayudas sociales al alojamiento, reforzando el papel de las oficinas de vivienda, atendiendo a la pobreza energética, entendiendo el envejecimiento de la población y acogiendo a las personas refugiadas. Se plantea una atención especial a las personas en proceso de pérdida de la vivienda, que se materializa en un servicio de mediación en los casos de dificultad en los pagos de alquiler o hipoteca, en mecanismos de seguimiento y acompañamiento a los desahucios, y en sanciones a grandes propietarios que no están ofreciendo vivienda en régimen de alquiler asequible. Finalmente, se atiende a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna, observando la situación habitacional en asentamientos, ocupaciones precarias, infraviviendas, o situaciones de sobreocupación. El objetivo final es atender a las personas sin hogar, extendiendo los programas para ofrecer alojamientos.

El segundo eje plantea garantizar el buen uso de la vivienda. En este sentido se considera, en primer lugar, la movilización de las viviendas vacías, para lo cual se realizan censos de vivienda y se sancionan las viviendas vacías. En segundo lugar, se cuida el mantenimiento del uso residencial y de quien habita. La detección y sanción de casos de acoso inmobiliario, la modificación normativa del planeamiento para evitar la sustitución del uso residencial, la limitación del uso turístico y el control del precio del alquiler libre son medidas dirigidas a este objetivo. Por último, este eje estratégico plantea la mejora del conocimiento y la gestión del parque público. Por eso se proponen acciones de inspección,

15

El texto del Plan se puede consultar en http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhib_volum_i_analisi_i_diagnosi.pdf

http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhib_volum_ii_pla_pel_dret_al_habitatge_2016-2025.pdf

http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/3_districtes_fi.pdf

http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhib_volum_iv_annexos_pla_dret_habitatge.pdf



La revista *Qüestions d'Habitatge* ha dedicado su número 21 al Plan por el Derecho a la Vivienda.

regulación y sanción de los malos usos del parque público de alquiler, la reformulación del registro de solicitantes de vivienda o la implementación de herramientas para la gestión de la demanda de vivienda asequible.

Un tercer eje estratégico enfoca precisamente la ampliación del parque de vivienda asequible. Por una parte lo hace aumentando el parque público mediante la generación de nuevos solares para vivienda protegida, implementando nuevos modelos de vivienda social, promoviendo nuevos edificios, o incluso comprando edificios existentes para destinarlos al alquiler público. Por otra parte, trata de extender y mejorar las ayudas al alquiler en el mercado privado, apoyando esta forma de acceso. También se propone la movilización de parte del parque privado para convertirlo en asequible, registrando solares vacíos, captando vivienda privada, fomentando la rehabilitación o llegando a convenios con entidades financieras para movilizar su propio parque. Finalmente, trata de impulsar el mercado social de la vivienda apoyando el modelo de cooperativas en cesión de uso, la masovería urbana, o la promoción de viviendas de alquiler asequible por parte de entidades sociales.

El cuarto eje estratégico se propone para mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual. Para ello se plantea un mejor conocimiento del estado del parque actual, sistematizando la obtención de información, mapeando las condiciones del parque, identificando los entornos de infravivienda, y siguiendo las operaciones públicas de rehabilitación. También se propone el establecimiento de una política de rehabilitación enfocada al derecho a la vivienda, que sea capaz de promover la cultura del mantenimiento y la disciplina en relación a la conservación. Las ayudas a la rehabilitación, los planes de barrio o las intervenciones con afectaciones especiales serían otras medidas en este sentido. Para finalizar, se plantea la mejora de la capacidad de intervención de la política de rehabilitación, implantando nuevos mecanismos que faciliten la financiación y fomentando el empleo digno a través de la rehabilitación.

Tipología de usuario	2011-2012	2013-2014	2015	2016	2017	2018-2019-2020	% de usuarios
1.1. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.2. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.3. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.4. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.5. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.6. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.7. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.8. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.9. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.10. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.11. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.12. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.13. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.14. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.15. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.16. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.17. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.18. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.19. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
1.20. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100

1. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

2. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

3. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

4. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

Tipología de usuario	2011-2012	2013-2014	2015	2016	2017	2018-2019-2020	% de usuarios
2.1. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.2. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.3. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.4. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.5. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.6. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.7. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.8. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.9. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.10. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.11. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.12. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.13. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.14. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.15. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.16. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.17. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.18. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.19. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100
2.20. Usuarios de alquiler de vivienda	100	100	100	100	100	100	100

1. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

2. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

3. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

4. Fuente: Encuesta de Usuarios de Alquiler de Vivienda.

Modificaciones del Plan General Metropolitano

El Plan General Metropolitano (PGM) es el instrumento de ordenación urbanística vigente en el área metropolitana de Barcelona desde 1976. La Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) que se propone ahora incide en diferentes aspectos que afectan directamente al ámbito de la vivienda: el incremento del parque de vivienda pública, la configuración de estrategias de protección de la vivienda existente o la transformación de suelos industriales del Poblenou.

Refuerzo del derecho a la vivienda

Garantía de la estabilidad habitacional

Garantía de la función social de la vivienda

Facilidad en el acceso a la vivienda

Ampliación del parque de vivienda asequible

Movilización del parque de vivienda privado

Promoción de la rehabilitación

Promoción de suelo para la vivienda protegida

Acción contra la gentrificación

Acción contra la especulación inmobiliaria

Integración entre vivienda y ciudad

Mejora de la calidad de la vivienda

La Modificación del PGM se plantea de manera específica el mantenimiento del parque de vivienda existente y la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda protegida. Para conseguirlo, la Modificación prevé el reconocimiento de los conjuntos de vivienda que existen como consecuencia de procesos históricos de urbanización, a la vez que define las condiciones para su reforma y mejora. También prevé la ejecución de nuevos desarrollos de vivienda en actuaciones urbanas de transformación.

La primera medida importante es la aprobación de un Plan Especial Urbanístico para la ordenación de los establecimientos de Alojamiento Turístico (PEUAT). El objetivo no es otro que regular un turismo responsable y sostenible en la ciudad, preservando el derecho a la vivienda y a su uso responsable, respetuoso y adecuado. Se pretende impedir que la actividad de los alojamientos turísticos sustituya al uso residencial para la población de la ciudad, estableciendo una regulación de sus condiciones.

La segunda medida, y muy destacable, en la modificación propuesta del PGM es la protección del 30% de las viviendas procedentes de las nuevas promociones de vivienda y grandes reformas que se desarrollen en el futuro. Se trata de una modificación que afecta a todas las promociones privadas que superen los 600 metros cuadrados de intervención. Los objetivos particulares de esta decisión se enmarcan en la necesidad de aumentar el parque de vivienda público en los barrios céntricos más perjudicados por la especulación y la gentrificación. Con un buen desarrollo de la medida podrá facilitarse que un amplio porcentaje de la nueva vivienda protegida se sitúe en las áreas hasta ahora más perjudicadas. A su vez, se trata de una medida que garantiza la participación y corresponsabilidad del sector privado a la hora de garantizar el derecho a la vivienda. De hecho, entidades vecinales como la Federación de Asociaciones de veci-

nos y vecinas de Barcelona (FAVB) o la Plataforma de afectados por la hipoteca (PAH) han compartido liderazgo en la reclamación de esta modificación.

Acompañando a esta medida se ha propuesto la declaración de toda la ciudad de Barcelona como área de tanteo y retracto. De esta manera, el Ayuntamiento se convierte en comprador preferente de solares y edificaciones por los precios de compra-venta que hayan sido declarados. Se evitan así procesos de especulación vinculados a grandes propietarios y se garantiza una medida alternativa para ampliar el parque de vivienda pública.

El PGM también plantea el uso coherente de los diferentes instrumentos reguladores para favorecer la diversidad de usos y de tipologías arquitectónicas. Por eso, para el desarrollo de conjuntos de vivienda, la Modificación prevé el desarrollo de planes especiales integrales que permitan transformar el uso de edificios industriales para pasar a ser residenciales y prevé también la cesión de suelos. En este sentido, uno de los objetivos fundamentales es la regulación de la subzona 22@ para ofrecer un tratamiento adecuado al parque de viviendas existente, que en la mayoría de los casos es incluso anterior al tejido industrial del área. Este reconocimiento, así como la proposición de unas condiciones de mantenimiento y renovación, permite satisfacer las reivindicaciones de la vecindad, que ve así clarificada la situación de más de 4.600 viviendas. El nuevo parque que se añadirá al existente se someterá a una serie de condiciones especiales, entre las que destaca el hecho de que deberán promoverse de acuerdo con algún régimen de protección pública. Teniendo en cuenta que pueda conseguirse suelo para nueva edificación a partir de convenios, se considera que podrá mantenerse el nivel de diversidad de usos destinando un 25% de la nueva superficie construible a vivienda.

En general, la vivienda tendrá un papel importante en la configuración del tejido urbano consolidado, pero se establecen una serie de parámetros urbanísticos que eviten que el modelo urbano del Poblenou pueda desvirtuarse. Para ello se considera también la posibilidad de incentivar actuaciones que permitan la conversión de antiguos edificios industriales en viviendas. Su reutilización se formula desde un Plan de mejora urbana, que concretará las cargas urbanísticas en función del aprovechamiento que se materialice. Entre otros beneficios, ello permitirá incentivar la preservación del patrimonio arquitectónico industrial y posibilitar una oferta de vivienda tipológicamente no convencional.

Un último aspecto, y una tercera medida a destacar entre las modificaciones al PGM, es la previsión de plazas de aparcamiento en nuevas edificaciones. Si hasta ahora se regulaba un número de plazas en función del número de viviendas, a partir de ahora se considerará una condición no obligatoria en aquellos casos en los que el diseño y la calificación energética del edificio se comprometa con la máxima eficiencia y el mínimo consumo de recursos y huella energética.

En definitiva, la modificación del planeamiento representa una oferta de área edificada para nueva actividad económica de más de 2,5 millones de metros cuadrados, una oferta de vivienda protegida que puede superar los 400.000 metros cuadrados, o un incremento de zonas verdes de alrededor de 70.000 metros cuadrados.

REPLANTANDO EL DISEÑO URBANO

Las estrategias de vivienda social del futuro

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El norte reclama atención, el sur bulle de actividad

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

La apuesta que superó las expectativas

REPORTAJE



El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

El futuro de la vivienda social en Bogotá se define por la necesidad de crear un modelo de desarrollo urbano que permita la integración social y económica de la ciudad.

La revisión crítica de la planificación del distrito 22@ está entre los objetivos de la Modificación del Plan General Metropolitano. La posibilidad de ampliar el porcentaje de vivienda social en sustitución de volumen de oficinas se ha considerado como una oportunidad para mejorar tanto la colonización del barrio como la oferta de vivienda asequible de la ciudad.

La modificación a la Ordenanza Reguladora de los Procedimientos de Intervención Municipal en las Obras (ORPIMO) -un instrumento municipal definido para regular la intervención administrativa en las obras- es una herramienta cuyo objetivo es implementar medidas de protección de los derechos de los vecinos en los procesos de rehabilitación de los edificios residenciales.

Refuerzo del derecho a la vivienda

Garantía de la estabilidad habitacional

Garantía de la función social de la vivienda

Facilidad en el acceso a la vivienda

Ampliación del parque de vivienda asequible

Movilización del parque de vivienda privado

Promoción de la rehabilitación

Promoción de suelo para la vivienda protegida

Acción contra la gentrificación

Acción contra la especulación inmobiliaria

Integración entre vivienda y ciudad

Mejora de la calidad de la vivienda

La ORPIMO es una ordenanza municipal que determina los tipos de intervenciones que pueden llevarse a cabo en obras municipales —tanto de carácter público como privado—, estableciendo la documentación y los requerimientos necesarios para su admisión y la concesión de la licencia correspondiente.

La modificación planteada prevé una intervención específica sobre tres aspectos de la ordenanza:

En primer lugar, impulsar la generación de energía eléctrica promoviendo y facilitando la ejecución de instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas.

En segundo lugar, garantizar que en todos los procesos de rehabilitación de edificios de vivienda, la propiedad cumpla con la obligación legal de realojar a los inquilinos en aquellos casos en que sea necesario su desalojo durante las obras. La modificación también prevé facilitar todas las actuaciones disciplinarias necesarias en caso de incumplimiento de esta obligación.

Finalmente, se propone la previsión de medidas de seguridad destinadas a proteger tanto los edificios colindantes como el espacio público en caso de acometer obras en el subsuelo.

La modificación de la ORPIMO se plantea como un instrumento capaz de luchar contra la gentrificación, la especulación inmobiliaria y la exclusión residencial. Para ello introduce un nuevo protocolo de obtención de licencias en los procesos de rehabilitación de edificios residenciales. De esta manera, para que las obras puedan llevarse a cabo, la propiedad o la entidad promotora deberá facilitar al Ayuntamiento un conjunto de documentos entre los que se incluyen: un compromiso de responsabilidad de realojo de los vecinos, el propio plan de realojo, la información de las personas que residen legalmente en las viviendas, y el calendario y características de los alojamientos temporales.

Lluitem contra la gentrificació i fomentem la sostenibilitat

UN NOU ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCESSOS D'INTERVENCIÓ URBANA A BARCELONA



REFORMA LA GENTRIFICACIÓ

Suprimir el subaportament en processos de rehabilitació de pisos reformats amb licència



OPTIMITZM L'ENERGIA SOLAR

Una reforma que permeti millorar l'eficiència energètica dels edificis



NO SUBSISTEIXI AL SUELS

Lograr plena ocupació dels pisos reformats i no permetre la venda de pisos reformats de manera individual



El propietari de l'immoble reformat no pot vendre el mateix immoble sense la intervenció de l'ajuntament



Protecció de propietat i drets dels veïns i veïnes dels edificis reformats, que garanteixi el retorn a l'habitatge



El propietari valorarà la proposta de reforma i la presentarà en comitè de millorament de l'edifici

La modificació de la ordenança ORPIMO supone un freno contra el acoso inmobiliario y contra el uso de la rehabilitación como argumento para el asedio y el *mobbing*. A partir de ahora, la propia ordenanza dispondrá de protocolos para investigar y parar reformas que sean sospechosas de malas prácticas.

El Ayuntamiento de Barcelona ha conseguido 184 millones de euros en dos líneas de crédito para acciones de vivienda procedentes de bancos de instituciones europeas. En mayo de 2017, el Banco europeo de inversiones (BEI) concedió 125 millones de euros para la construcción de viviendas destinadas a alquiler social. En septiembre de 2017, el Banco de desarrollo del Consejo de Europa (CEB) aprobó financiar 59 millones de euros para el mismo fin.

Refuerzo del derecho a la vivienda
Garantía de la estabilidad habitacional
Garantía de la función social de la vivienda
Facilidad en el acceso a la vivienda
Ampliación del parque de vivienda asequible
Movilización del parque de vivienda privado
Promoción de la rehabilitación
Promoción de suelo para la vivienda protegida
Acción contra la gentrificación
Acción contra la especulación inmobiliaria
Integración entre vivienda y ciudad
Mejora de la calidad de la vivienda

Estas operaciones se enmarcan en el Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025. La política municipal ha intentado abrirse a una economía más plural con la incorporación de nuevas tipologías de entidades financieras en la gestión municipal, como instituciones multilaterales de crédito, cooperativas o entidades de banca ética. Se encuadran en el objetivo de encontrar financiación pública a acciones de vivienda social, una vez que el Institut Català de Finances o el Instituto Oficial de Crédito no tienen en sus líneas actuales de actuación la concesión de créditos para la promoción de la vivienda pública de alquiler. Veamos la dinámica de funcionamiento de cada una de estas entidades.

Crédito del Banco europeo de inversiones.

El Banco europeo de inversiones (BEI) concedió al Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona un crédito de 125 millones de euros en mayo de 2017. El importe financia hasta el 50% del coste total del desarrollo de 23 nuevas promociones de vivienda previstas en ese momento, con un total de 2.198 nuevos pisos, que se destinarán al alquiler público. Las promociones se localizarán en 8 distritos de la ciudad y la superficie total de nueva vivienda será de 187.277 metros cuadrados.

Para la concesión del crédito, el BEI aplica diversos criterios de selección. Por una parte, el proyecto debe tener vocación social, focalizando en personas que no pueden tener acceso al mercado privado de vivienda. En este sentido, las nuevas viviendas previstas en Barcelona se integrarán en la bolsa de vivienda pública de alquiler, y se ofrecerán a demandantes con ingresos medio o bajos, con un alquiler en función de ellos. De las unidades previstas, 585 se reservarán a mayores de 65 años con recursos limitados y estarán adaptadas a personas con movilidad reducida. Por otro lado, el crédito solo recae en proyectos y viviendas con alta calificación ambiental.

Es por ello que las nuevas unidades habitacionales se construirán según los nuevos estándares de eficiencia energética, de manera que se reducirá el coste del consumo de energía y las emisiones contaminantes.

Crédito del Banco de desarrollo del Consejo de Europa

El Consejo de Europa, a través del Banco de desarrollo (CEB), concedió en septiembre de 2017 un crédito 59 millones de euros al Ayuntamiento de Barcelona para la construcción de vivienda para alquiler. La operación financiará los 26 proyectos existentes en ese momento, y se une al préstamo de 125 millones del Banco europeo de inversiones. En total se beneficiarán 2.322 viviendas, con un total de 199.677 metros cuadrados construidos, en diversos distritos de la ciudad.

El CEB cuenta entre sus misiones apoyar proyectos de vivienda social, en especial aquella que se destine a colectivos vulnerables y que encuentran dificultades en el acceso a la vivienda en el mercado. En este sentido, las promociones a las que se vincula el crédito se destinarán a vivienda de alquiler social para personas con ingresos medios y bajos, y algunas de ellas se piensan específicamente para mayores de 65 años.

Otra de las variables que examina el CEB para la concesión del préstamo son los criterios de sostenibilidad de los proyectos. En el caso de las viviendas beneficiadas, todas contarán con altos estándares de eficiencia energética.

MUNICIPAL



Dos instituciones bancarias europeas han concedido ayudas al Ayuntamiento de Barcelona para la promoción de viviendas destinadas al alquiler social.

Se trata de unidades que serán promovidas en diferentes distritos, destinadas a familias con recursos limitados y construidas de acuerdo con los máximos estándares en eficiencia energética.

Barcelona recibe 125 millones para construir 2.200 pisos públicos

BARCELONA *Reportaje*

El Banco Europeo de Inversiones (BEI) aprobó ayer financiar con 125 millones de euros la construcción de 2.180 viviendas de alquiler público. El crédito del BEI, a 30 años, cubrirá el 50% del coste de los proyectos de 23 promociones de pisos previstos en el Plan de Vivienda a la Vivienda 2016-2030. El 50% restante del dinero que se necesita para llegar a los 145 millones que se prevé que costarán estos edificios estará financiado en un 31% por el Ayuntamiento de Barcelona, y también a través de otras entidades financieras, ya sean públicas o privadas, que aportarán el 19% que falta para llegar a esta cifra.

Las condiciones de retorno, más favorables que las de la banca privada, supondrán un ahorro en intereses para el

Consistorio de 45 millones de euros. El teniente de alcalde Gerardo Pisarello se mostró satisfecho por la noticia y aseguró que se trata de la primera vez que el BEI aprueba una financiación de esta magnitud para la construcción de vivienda pública.

El BEI es muy riguroso en la aplicación de criterios sobre la calidad ambiental de las viviendas y de los edificios. Además, según el concejal de Vivienda, Josep María Montaner, en la concesión del crédito ha sido clave que el 50% de las viviendas se destinan a alquiler social y en ellas se introduzcan mejoras desde el punto de vista medioambiental. Una vez obtenida la autorización de este crédito del BEI, el pleno municipal deberá aprobarlo, algo que se estima que se decidirá en junio, y permitirá firmar a principios de verano. ■

Programa “Tu tens la clau”

“Tu tens la clau” [“Tú tienes la llave”] es una campaña de difusión para la captación de pisos de pequeños propietarios para la Bolsa de vivienda municipal. Se lanzó en diciembre de 2016 y se enmarca en la Ley por el Derecho a la vivienda.

Refuerzo del
derecho a la
vivienda

Garantía de
la estabilidad
habitacional

Garantía de la
función social
de la vivienda

Ampliación
del parque
de vivienda
asequible

Movilización
del parque
de vivienda
privado

Promoción
de la
rehabilitación

Promoción
de suelo para
la vivienda
protegida

Acción
contra la
gentrificación

Acción
contra la
especulación
inmobiliaria

Integración
entre vivienda
y ciudad

Mejora de la
calidad de la
vivienda

La campaña se centra en informar a las personas propietarias de pisos que pueden beneficiarse de las ventajas que supone inscribir su propiedad en la Bolsa de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona. Entre ellas destacan:

El Ayuntamiento actúa como avalador de los contratos de alquiler.

Las personas propietarias tienen la seguridad de que se cumplirán las condiciones del contrato (pagos, mantenimiento de los pisos, etc.)

Asesoría técnica y jurídica para redactar el contrato.

Acompañamiento en las gestiones y la tramitación (obtención de la cédula de habitabilidad, certificado de eficiencia energética).

Ayudas a la rehabilitación.

Se facilitará el acceso a una vivienda digna a unidades de convivencia y jóvenes de entre 18 y 35 años.

La campaña se dotó de una imagen propia para dar a conocer el mensaje a través de diversos formatos (página web, anuncio publicitario en vídeo, etc.). En ella se ofrecen todos los datos para suscitar el interés de quienes tienen pisos y desean alquilarlos a través de la Bolsa del Ayuntamiento. Las condiciones que se ofertan incluyen la mediación por parte de la Bolsa entre propiedad y personas inquilinas, la seguridad de cumplimiento del contrato, incentivos económicos para la propiedad, subvenciones para la rehabilitación en caso necesario, subvenciones de cuotas de impuestos municipales, garantías de cobro y de mantenimiento, asesoría jurídica y técnica, etc.

Las condiciones que debe cumplir la vivienda son:

Estar ubicada en la ciudad de Barcelona.

Tener la cédula de habitabilidad o estar en condiciones de obtenerla.

Disponer del certificado de eficiencia energética o estar en condiciones de obtenerlo.

Destinarse a la Bolsa.

Las personas propietarias interesadas deben completar un formulario de solicitud de información o dirigirse a las oficinas de vivienda municipales. En el vídeo publicitario se hace hincapié en dos argumentos básicos: la seguridad del proceso y la contribución al beneficio común ciudadano. El audio reza “cobro un poco menos pero la tranquilidad no tiene precio y además ayudo a que Barcelona sea una ciudad más justa.” Como dato significativo, solo en el primer trimestre de vida de la campaña se consiguieron 101 pisos para la Bolsa a través de este método de captación.



El éxito del programa de difusión “Tú tienes la llave” se puede explicar a través de la experiencia de los vecinos de Barcelona que deciden adherir sus propiedades a la Bolsa de vivienda de alquiler. La seguridad ofrecida por el Ayuntamiento y el valor social aportado son pilares decisivos a la hora de proporcionar sus viviendas.

Si tens un pis
i el vols llogar amb
garanties, facilitats
i responsabilitat,

posa'l a la borsa
de lloguer



Tu tens la clau

Materialización

Una parte importante de los recursos y las políticas de vivienda está destinada a la materialización y consecución de vivienda asequible. En este sentido, la innovación aportada por el Ayuntamiento de Barcelona se ha centrado en tres factores fundamentales: desde el punto de vista tipológico, se ha incorporado la cesión de uso como modelo de acceso a la vivienda. Así se facilitan soluciones de covivienda (*co-housing*), válidas para la autopromoción cooperativa del hábitat que incorpora usos y espacios comunes. Desde el punto de vista tecnológico, se han incorporado modelos de actuación temporales y ligeros que facilitan la respuesta rápida a la emergencia habitacional. Finalmente, se ha priorizado la actuación en materia de rehabilitación, considerando las oportunidades del conjunto del parque ya construido. En total, la situación actual indica un conjunto de 72 actuaciones en marcha en el conjunto de la ciudad, teniendo en cuenta todo el catálogo de intervenciones y las diferentes fases de los procesos. La acción de materialización en proceso desarrolla la promoción de más de 4.600 viviendas asequibles, un nivel de producción inédito.

Los nuevos agentes incorporados en esta fase del trabajo pueden dividirse en dos grupos. Por una parte, los agentes propios de la nueva economía colaborativa cooperativa, sostenible, ética y responsable. Se trata de fundaciones y cooperativas que pueden gestionar y producir parte del parque de vivienda asequible, incluso asegurando su función social durante más tiempo que las entidades públicas. Por otra parte, aparecen nuevos agentes que han de hacer frente a las dificultades de la situación de emergencia habitacional, previniendo la exclusión y planteando estrategias y alternativas para garantizar el derecho universal a la vivienda. En particular, la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER) se plantea como una entidad capaz de enfrentarse a este desafío. Entre sus objetivos destaca el establecimiento de una nueva disciplina que facilita las sanciones necesarias en aquellas situaciones en las que se dificulta el derecho a la vivienda (pisos vacíos, situaciones de infravivienda, etc.)

En relación a las nuevas herramientas puestas en marcha, podemos distinguir una triple estrategia. Por una parte, se incorpora la utilización de recursos que exploran las posibilidades de las oportunidades existentes en la ciudad. Tanto las actuaciones ATRI como los APROP ponen su atención en los recursos edificables disponibles en los mismos lugares donde se debe responder a la emergencia habitacional. Por otra parte, las actuaciones de rehabilitación interior de viviendas responde a la misma necesidad de considerar la optimización de lo existente. Finalmente, los concursos de arquitectura, sin ser un recurso innovador per se, sí que aportan como resultados un nuevo parque de vivienda resuelto desde la creatividad que responde a las necesidades actuales.

Mapa de las 72 promociones en marcha



Fundaciones
y cooperativas
de promoción

Unitat Contra l'Exclusió
Residencial (UCER)

Cooperativas
en cesión de uso

Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

La Unitat Contra l'Exclusió Residencial [Unidad Contra la Exclusión Residencial] es una entidad definida para atender de manera inmediata a ese fenómeno, dando respuesta a las unidades de convivencia afectadas por los desahucios y tratando situaciones de vulnerabilidad.

La UCER cuenta con un equipo interdisciplinar dotado de perfiles técnicos y administrativos especialistas en la gestión de la atención y prevención de los desahucios. La labor de la unidad se focaliza en la localización de medidas para la actuación de forma preventiva en los procesos de desahucio, reforzando las estrategias contra la emergencia social y la pobreza energética.

Su modelo teórico se basa en el sistema europeo ETHOS que define la exclusión residencial según cuatro categorías:

Personas sin techo. No cuentan con espacio físico donde vivir o tienen acceso a él de forma muy restringida (solo en horarios o momentos determinados).

Personas sin hogar. Ocupan un espacio físico en el que viven de manera temporal o en régimen de acogida. Se trata de quien ocupa alojamientos temporales, instituciones de internamiento, centros penitenciarios y sanitarios, centros de acogida de menores o destinados a víctimas de la violencia machista, o viviendas tuteladas de inclusión.

Vivienda insegura. Son situaciones en las que las personas o familias que gozan de una vivienda lo hacen sin garantías sobre la misma (sin tenencia, en precariedad o bajo arrendamientos irregulares) o con inseguridad física o psicológica (asedio y maltrato). También es el caso de situaciones de personas acogidas por familiares o amistades.

Vivienda inadecuada. Se trata de situaciones en las que las personas o familias residen en espacios indignos o en mal estado, que no pueden ser considerados como vivienda. Es el caso de edificios no habilitados como viviendas, asentamientos irregulares, viviendas en mal estado de conservación o ruina, o de viviendas sobreocupadas.

Ante todas estos casos, la UCER ejerce sus funciones de acuerdo con dos líneas de trabajo.

Prevención y atención a los desahucios. Se trabaja con la información que llega desde los juzgados y desde las oficinas de vivienda de los diferentes distritos, además de otras entidades. Gracias a esta información, la UCER puede activar diferentes tipos de procesos de mediación para ayudar a las personas en riesgo de exclusión residencial.

Disciplina de vivienda. La UCER tiene como objetivo el fomento y la garantía del buen uso de la vivienda para evitar que no se utilice con fines especulativos y antisociales. Para lograrlo tienen la posibilidad de redactar expedientes sancionadores relacionados con la infravivienda, la sobreocupación, las viviendas vacías, el asedio inmobiliario, la falta de conservación del edificio de viviendas, o dirigidos a grandes propietarios que no ofrecen vivienda de alquiler social.

Entre las diferentes acciones desarrolladas por la UCER se pueden destacar tres. En primer lugar, ha creado un protocolo de actuación entre los diferentes órganos municipales implicados en la atención a las personas en riesgo de exclusión. En segundo lugar, ha establecido vías de comunicación con el Servicio de Actos del Departamento de Justicia para conocer los horarios en los que están previstos los desahucios y así poder atender de manera inmediata a las personas con los servicios municipales. En tercer lugar, ha creado mesas de distrito con el objetivo de comentar las diferentes situaciones de desahucios y poder encontrar, dentro de los marcos posibles, soluciones eventuales para atender a las personas en riesgo.



BARCELONA
CUESTA CON
UN PISO EN
TODAS VIVIENDAS
DE ALQUILER
A UN PRECIO
PÚBLICO. FOTO:
PROMOCIÓN AL
CONSUMIDOR
D E LA CIUDAD
DE BARCELONA

Con la vivienda no se juega

Barcelona quiere garantizar este derecho básico con acciones para prevenir los desahucios, ayudas al alquiler y a la rehabilitación, la ampliación del parque público y el control de precios

Las viviendas de la crisis son evidentes. En los últimos cinco años, los desahucios se han multiplicado en Barcelona, y el derecho a la vivienda parece más una utopía que una realidad. A la congestión de alquileres y unas tasas de paro elevadas, hay que sumar el incremento del precio de los alquileres, la falta de vivienda pública y la proliferación de pisos turísticos, hechos que han provocado que muchas familias tengan dificultades para pagar un piso, o sea para alquilar. "Este problema, que también afecta a las clases medias, y al de los desahucios, son dos de los más graves que tiene la ciudad", advierte Javier Barón, gerente de Vivienda del consistorio.

PARA LOS DESAHUCIOS

Entre las situaciones más críticas que vive la ciudad, y que necesitan una solución

urgente, encontramos los desahucios. Por este motivo, el consistorio ha creado la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), integrada por 15 profesionales preparados para evitar desahucios y resolver conflictos. "A pesar de lo grave que es este asunto, la realidad es que los desahucios no disminuyen y cada semana nos encontramos con un número relevante de casos: república Barón. Además, observamos que está cambiando el perfil, y ya no hay desahucios por impago de hipotecas, sino del alquiler". El gerente de Vivienda añade: "Hasta hace

J. Barón: "Limitando el precio de los alquileres protegemos al consumidor y al mercado de viviendas de la ciudad"

poco disponíamos de una ley autonómica, la DL 20/2011 da medidas urgentes para afrontar la emergencia habitacional y la política energética, que nos permite utilizar instrumentos que frenaban muchos desahucios. Desde la aprobación de la ley, el número de desahucios ha aumentado".

AYUDAS AL ALQUILER

Otro hecho es el que se reduce desde el consistorio es el de los alquileres al pago del alquiler. El Ayuntamiento de Barcelona ha incrementado hasta 20 millones de euros anuales el presupuesto que se dedica a este tipo de ayudas. "Es necesario aportar fondos municipales para evitar que ciertos inquilinos, que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica y pueden ser desahuciados por no pagar el alquiler, por medio de estas ayudas puedan evitar quedarse sin hogar

NUEVA WEB

El portal de acceso a la vivienda

habitatge.barcelona es la nueva web de la vivienda de Barcelona donde, en un único portal, se puede encontrar toda la información, los servicios y las políticas sobre la vivienda de la ciudad. Desde los alquileres a la rehabilitación, pasando por las condiciones relacionadas con el alquiler, la prevención de los desahucios, las prestaciones públicas en materia de régimen de arrendamientos. Todo en un mismo portal a través del cual también se pueden fomentar el alquiler de pisos vacíos.

ENTREVISTA A ESPERANZA ESCRIBANO, periodista experta en el sector inmobiliario

"Tener un piso es un derecho, no un lujo"

Esperanza Escribano es periodista experta en vivienda. Actualmente participa en un estudio financiado por el European Journalism Fund para investigar cómo las fundaciones se enfrentan por el mercado inmobiliario europeo. Escribano se encargó de analizar la situación en Alemania.

¿Podemos comparar lo que sucede en las principales ciudades alemanas con

la situación que vivimos en Barcelona?

Se ha hecho mucho que en Su Alemania el 80% de la población vive de alquiler, no hay desahucios, si la oferta es muy baja y si se da el caso, el Estado se encarga de dar una solución en forma de alquiler de vivienda pública. Los alemanes tienen muy claro que la vivienda es un derecho, no un lujo, al que todo el mundo debe poder acceder, y es muy difícil que un propietario pueda echar a un inquilino.

debe estarle con tres años de antelación y debe ser por una causa muy justificada.

¿Qué otras diferencias significativas encontramos?

Durante muchos años, en Alemania se ha controlado vivienda pública, aunque también se cuenta que posteriormente muchos países se enfocaron a fondos de inversión. Ahora, con la llegada de refugiados y los problemas con que se encuentra la gente



La nueva Unitat Contra l'Exclusió Residencial propone garantizar el derecho a la vivienda planteando acciones que puedan prevenir los desahucios. La gestión de ayudas tanto para el pago de la renta como para la rehabilitación, la localización de pisos disponibles para ampliar el parque de vivienda asequible, o el control de los precios son medidas preventivas que se pondrán en marcha.

y, a la vez, ofrecer una garantía a los propietarios de los inmuebles de que volverán al alquiler", explica Buitrago, quien añade: "Ninguna otra ciudad del Estado destina tantos recursos a ayudas específicas para el pago de alquiler y evitar desahucios, pero en Barcelona no sucede".

VIVIENDA PÚBLICA

Uno de los grandes temas que preocupan al consistorio barcelonés es el de la creación de un parque público de vivienda de alquiler. "Si se hubiera hecho de manera consistente en décadas anteriores, ahora no tendríamos estos problemas, donde solo tenemos 10.000 pisos de alquiler que no se rigen por las reglas del mercado, prima sobre municipios o de entidades sociales".

En los anteriores mandatos, el Patronat Municipal de l'habitatge construyó entre 200 y 300 pisos anuales, mientras que el actual gobierno tiene previsto producir unas mil viviendas al año en zonas como el 22@, la Vil·la de l'Argentera o la Sagrada Família. "La idea es construir 1.200 al año hasta el 2018, y luego mantenerlos en el millo. El problema es que los alquileres no son de vivienda socializada", denuncia el responsable municipal. Por este motivo, y para dar

Desde la anulación de la Ley 24/2015 de emergencia habitacional, ha aumentado el número de desahucios

respuesta a las necesidades actuales, el consistorio negocia y hace a menudo con bancos y fondos para adquirir pisos a bajo precio, "ya que las necesidades de vivienda no pueden esperar".

AYUDAS A LA REINTEGRACIÓN

Las ayudas a la reintegración hacia otros que funcionan en Barcelona. "Ya que ahora tenemos que dar de comer a familias con problemas socioeconómicos severos, a familias con determinados niveles de renta y que sirven para solucionar carencias en los ingresos de los pisos que permiten que las personas mayores puedan vivir más años, y con más calidad, en su hogar. En la ciudad cada uno hay un hogar más gente mayor, y es un aspecto que hay que tener muy presente", sostiene Buitrago.

CONTROL DE PRECIOS

El de los precios vuelve a ser otro problema que afecta la ciudad. Actualmente, se está realizando un censo por barrios para conocer el número de viviendas vacías, y se impulsa una campaña para incrementar el parque de alquiler de Barcelona.

Un último tema es el que hay que incluir, según Buitrago, en la necesidad de controlar los precios de los pisos. "Hace dos años, cuando habíamos del control de precios, se

ponía para alquilar un piso, tenían que hacer falta de vivienda pública y se daban temas como subvenciones.

¿Es que situación se encuentra el alquiler frente al arrendador?

El mercado de alquiler está mucho más regulado que antes, hay un precio medio de alquiler por metro cuadrado, y el alquiler solo se puede incrementar por una cosa muy justificada.

¿Cuál es?

Las principales son dos: el propietario actualiza la vivienda a por ejemplo, para electrodomésticos más ecológicos que permitan un bajo consumo, entonces puede solicitar un aumento del precio del alquiler y la otra es demeritacion.

DATOS abiertos



Propiedad/ alquiler

Barcelona cuenta con

684.000

primeras viviendas privadas

280.000

viviendas en alquiler

en el mercado privado

10.000

viviendas en alquiler público



Desahucios

2015

en vigor la Ley 24/2015 de
Emergencia Habitacional

1.092

casos de desahucios
atendidos

2014

datos hasta el 15 de septiembre
(con la Ley 24/2015 suspendida)

1.515

casos de desahucios
atendidos

notas los países algo están, pero ahora, cuando dice que hay burbujas también de alquiler y que hay problemas de accesibilidad, y observamos que se pueden producir procesos masivos de expulsión de habitantes de Barcelona hacia los pueblos del entorno, y que urbanismo como Berlín y París se han tomado medidas para limitar en determinados casos el crecimiento de los precios de los alquileres, ya no lo ven como algo tan extraño. Hay que más gente consciente, y desde el consistorio consideramos que hay que realizar acciones al respecto", concluye el gerente municipal de vivienda.

que el precio de los alquileres de la zona ha aumentado, pero esta punto a veces depende de cómo cada uno lo interpreta, y los fondos buitre que pueden hacer mucho daño, ya que compran todos los viviendas de un barrio, reforman un par que estaban vacíos, y este hecho puede justificar un aumento del precio del alquiler en toda la zona.

¿Cómo valora la situación que se vive en Barcelona y en Catalunya?

Hasta ahora, con la Ley 24/2015 de emergencia habitacional, Catalunya era la comunidad de España que más protegía al inquilino. Es una ley que quería evitar que los bancos reentraran pisos a fondos buitre. El problema es que hoy la ley está suspendida.

OPINIÓN

PABLO FEU

Abogado y asesor jurídico de la
Oficina de l'Heritage de Cuatrecasas



Repercusiones de la suspensión de la ley antidesahucios



El Tribunal Constitucional ha suspendido la aplicación de cuatro bloques de medidas previstas en la Ley 24/2015, de medidas urgentes para hacer frente a la emergencia en el ámbito de la vivienda española por el Parlamento de Catalunya.

El primer bloque pretende mejorar, por medio de la negociación y antes del inicio de acciones judiciales, las situaciones de subarrendamiento debido al impago. La Ley prevé que este medida se aplique a los propietarios de pisos afectados. Hay debate sobre la suspensión de la ley, porque norma obliga a los arrendadores (institutos de ellos entidades financieras) a aceptar la medida.

La anulación de cuatro bloques de la ley perjudica a los ciudadanos con menos recursos económicos

El tercer bloque se refiere de las medidas para evitar que las entidades financieras, y otros que adquieren muchas viviendas en propiedad, las arrienden y por culpa de ello, se especule al mercado de alquiler por falta de oferta. La ley consideraba a estos entidades grandes tenedores y les obligaba a ceder los viviendas que tenían vacías más de dos años, se encontraban en situación con una fuerte demanda y con personas en riesgo de exclusión residencial. Esta es una medida pensada para evitar que se especule con una vivienda, tener un piso vacío más de dos años, que está inutilizado en otra ley diferente y plenamente aplicable, la Ley 10/2007, del Derecho a la vivienda. A diferencia de los bloques anteriores, en este caso sí hay una alternativa. Esta última ley prevé que antes de sancionar a un propietario por tener una vivienda vacía más de dos años, se le ofrezca la opción de cederla temporalmente como vivienda social. La opción no se aplica a una vivienda que sea una alternativa a una solución que puede ser muy alta.

Finalmente, hay que decir también suspendida la posibilidad prevista en la Ley 24/2015 de que el deudor pueda arrendar su vivienda. Esta medida se aplicaba al deudor que no podía pagar el mismo precio considerablemente más bajo que el importe de la deuda por el que un banco normalmente los compra como fondo buitre; quiere comprar el mismo propietario, ya la mayoría de los casos una entidad financiera. La vivienda. Actualmente esta medida no tiene alternativa y la posibilidad de que el deudor pueda arrendar la vivienda por el mismo valor al que se acordó la oferta al fondo buitre depende, exclusivamente, de la voluntad del arrendador (la entidad financiera).

Vanesa Valiño es licenciada en Ciencias políticas y de la administración, experta en políticas de igualdad, y jefa de gabinete de la Concejalía de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona.

D: El Ayuntamiento de Barcelona ha puesto en marcha un instrumento clave para luchar contra la exclusión y la emergencia habitacional: la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) ¿Cómo calificaría la situación actual de la emergencia habitacional en la ciudad?

V: Efectivamente, nada más llegar al gobierno creamos un equipo de trabajo, la UCER, que tiene entre sus objetivos atender a las personas amenazadas por una orden de desahucio. Cuenta con 12 profesionales cuya misión es mediar con la propiedad de la vivienda para evitar el desalojo y, si la mediación no da resultados, acompañar a las personas afectadas hasta el último momento, en especial el día del desahucio. La unidad se creó pensando en las dificultades de parte de la ciudadanía para pagar la hipoteca. Sin embargo, rápidamente los desahucios por impago de alquiler pasaron a ser mayoritarios, hasta alcanzar el 85% en 2017. En total, desde su creación en noviembre de 2015 y hasta octubre de 2018, la UCER ha atendido a más de 6.500 unidades familiares. Lo más dramático es que, en muchos casos, estamos hablando de personas que trabajan pero ganan sueldos míseros. El perfil más habitual es una pareja con niños, con trabajos muy precarios, en los que uno de los dos

pierde el empleo o cae enfermo y ya no hay manera de que puedan pagar el alquiler. También tenemos que afrontar las ocupaciones de viviendas vacías por parte de personas que, en la mayoría de los casos, son muy vulnerables. Sabemos que hay mafias que se aprovechan de esta vulnerabilidad y hacen negocio facilitando la entrada a domicilios privados. Por eso llevamos tiempo insistiendo a la Generalitat de que es necesario investigar policialmente estas prácticas. Cada vez más la emergencia habitacional afecta a la clase media. Estamos detectando verdaderos abusos por parte de fondos de inversión que compran fincas enteras con inquilinos y tratan de expulsarlos, sin respetar sus derechos más básicos. O familias a las que, de repente, les suben el alquiler de 800 euros a 1.200 euros.

En definitiva, la emergencia habitacional está vinculada a la precariedad laboral y a la consideración de la vivienda como un bien de inversión. Se concentra en los sectores de población empobrecidos, pero recientemente también la sufre la clase media.

D: ¿Con qué capacidad cuenta el Ayuntamiento para hacer frente a la situación? ¿Qué mecanismos de trabajo se han puesto en marcha?

V: Las situaciones de emergencia son diversas y precisan herramientas distintas. Por ejemplo, el acoso inmobiliario por parte de grandes propietarios que compran fincas enteras y tratan de expulsar a los inquilinos puede denunciarse a través de la Ley catalana por el Derecho a la Vivienda de 2007, una ley poco explorada, por cierto. De hecho, hemos sido el primer ayuntamiento de Catalunya en impulsar expedientes administrativos para sancionar a estos propietarios sin escrúpulos.

En el caso de los desalojos de personas vulnerables, en cambio, la ley nos da poca capacidad de acción. A diferencia de lo que ocurre en otros países como Francia, por ejemplo, donde existe una tregua invernal que obliga a detener los desahucios de quienes estén en situación de vulnerabilidad, en España la ley trata igual a personas que han dejado de pagar la hipoteca o el alquiler por causas ajenas a su voluntad, que a los inquilinos de mala fe. Por ello, en estos casos, cuando se trata de personas realmente vulnerables, sólo nos queda mediar con la propiedad, ayudarlas a conseguir otra vivienda o realojarlas en un piso de emergencia.

D: Especulación inmobiliaria, gentrificación, falta de garantía en cuanto a la estabilidad residencial... ¿qué situaciones son más difíciles de detectar y de hacer frente mediante actuaciones?

V: Las problemáticas más complejas son las que tienen lugar “de puertas adentro”. Es decir, en el interior de la vivienda, como pueden ser la sobreocupación, el alquiler de infraviviendas o la pobreza energética. Estas situaciones acostumbran a vivirse con resignación, cuando en realidad constituyen una vulneración de derechos fundamentales. En el ámbito de la pobreza energética hemos dado pasos de gigante. A través de campañas de sensibilización masivas y gracias a los

puntos de asesoramiento energético, en 2017 hemos asistido a más de 8.500 personas, abierto 22 expedientes e interpuesto cuatro multas de 350.000 euros a Endesa, Gas Natural, Iberdrola y Aitel por cortar la luz a personas vulnerables.

Otro tipo de casos que tampoco resulta fácil detectar son los abusos en la relación entre propietario y arrendador. Tenemos constancia de propiedades que exigen fianzas de seis meses e incluso más, que cobran cantidades exorbitantes por renovaciones de contrato e incluso se niegan a devolver las fianzas. Pero no es fácil que la persona afectada se atreva a denunciar a su casero.

Para conocer las múltiples vulneraciones del derecho a la vivienda, hemos creado un grupo de trabajo con movimientos sociales y organizaciones que luchan contra la gentrificación. Entre otras cuestiones, este grupo ha elaborado una guía del alquiler que permite detectar vulneraciones y orienta a las personas afectadas sobre dónde dirigirse. En colaboración con abogados vinculados a estas entidades, estamos tratando de impulsar litigios estratégicos que ayuden a visibilizar los abusos que sufren las personas que viven de alquiler.

D: ¿Hasta qué punto es importante la respuesta inmediata ante situaciones de vulnerabilidad?

V: Para evitar un desalojo es fundamental actuar cuanto antes. Pero desgraciadamente acostumbramos a conocer el caso tarde, las familias se dirigen a la Oficina de vivienda cuando ya llevan meses sin pagar, y eso hace que el propietario no quiera ni oír hablar de mediación. Sencillamente quiere recuperar su piso. Hay que tener en cuenta, además, que en un desalojo por impago de alquiler no siempre hay un gran propietario. Nos encontramos con pequeños propietarios para

quienes la falta de pago del alquiler supone un verdadero problema. Conocer la situación cuanto antes es vital, por eso llevamos tiempo reclamando un nuevo protocolo con el poder judicial, que nos permita intervenir desde el primer momento, es decir, desde que la propiedad impulsa la orden de desahucio.

D: ¿A nivel general, qué estrategias se han puesto en marcha para defender el derecho a la vivienda en la ciudad de Barcelona?

V: Desde un principio tuvimos claro que no existe un único remedio. En todos los países con políticas avanzadas de vivienda combinan diferentes ingredientes. En nuestro caso, hemos impulsado cuatro grandes líneas de acción.

La primera ha sido ampliar el conocimiento del parque de viviendas y sus usuarios. En este sentido, por ejemplo se ha realizado el primer censo de viviendas vacías de toda la ciudad, para detectar cuántas hay, dónde están y de quién son. También hemos impulsado la creación del Observatorio Metropolitano de la Vivienda, porque sin información precisa es difícil acertar con las políticas. El segundo campo de acción es el que está relacionado con la atención de la emergencia habitacional, es decir, prevenir y atender desalojos de personas vulnerables. Uno de los principales errores del pasado fue no crear un parque público de vivienda. Por eso, el tercer pilar, primero en consumo de recursos, es la promoción de vivienda pública, a través de la construcción de 4.600 unidades nuevas (que se ofrecerán mayormente en alquiler), de la adquisición de más de 650 pisos y de la movilización de vivienda privada para alquiler asequible. ¡Estamos hablando de una inversión de 560 millones de euros! La cuarta estrategia ha consistido en fortalecer la política de rehabilitación, aumentando las ayudas en más del doble que lo invertido en

el anterior mandato y dirigiéndolas hacia las fincas y los barrios que más lo necesitan. Finalmente, a través de la “disciplina de vivienda” hemos iniciado la expropiación de pisos vacíos de los bancos, hemos multado a grandes propietarios que acumulan pisos vacíos y estamos sancionando prácticas de acoso inmobiliario por parte de fondos de inversión especulativos. No vamos a acabar con todas las prácticas abusivas, pero sí hemos querido dejar claro que la vivienda no es una mercancía con la que especular.

D: En un ámbito de trabajo tan importante, pero a la vez tan duro desde el punto de vista humano, ¿qué se aprende de la gestión de la emergencia habitacional?

V: La mayor dureza es ponerle cara a la precariedad habitacional. Descubrir que existen miles de familias que, aun rompiéndose la espalda trabajando, no pueden disponer de una vivienda digna. Saber que hay niños y niñas que soportan situaciones de máxima violencia como un desalojo. Constatar que la legislación española permite alquileres abusivos y favorece el aterrizaje de fondos de inversión sin escrúpulos que hacen la vida imposible a nuestros vecinos. No olvidemos que en Francia y Alemania, por ejemplo, la renovación de los contratos de alquiler es casi automática, a no ser que el propietario acredite necesidad de la vivienda. En definitiva, descubrir que, por mucho esfuerzo que pongamos desde los ayuntamientos, se requieren cambios legislativos y dotaciones presupuestarias que escapan de nuestras posibilidades. Es tanta la intensidad con que se vive la emergencia habitacional en los ayuntamientos que hasta olvidamos que la competencia de vivienda es autonómica.

Fundaciones y cooperativas de promoción

Las fundaciones son entidades sin ánimo de lucro constituidas con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a unidades de convivencia vulnerables. Trabajan contra la exclusión residencial y promueven planes de integración social para el desarrollo del sentido de independencia y autonomía de las personas.

Las cooperativas de vivienda son entidades que tienen como objetivo principal la autopromoción de edificios residenciales para facilitar el acceso a la vivienda a comunidades de personas.

Las fundaciones son entidades capacitadas para ejercer funciones de gestión y administración de un conjunto de viviendas. Lo hacen allí donde las administraciones públicas u otras entidades sociales no tienen acceso, y siempre con el objetivo de atender las necesidades de unidades de convivencia vulnerables, con dificultades de acceso a la vivienda o en riesgo de exclusión social. Para ello, las fundaciones cuentan con un parque de vivienda propio, además de otras viviendas sobre las cuales tienen determinados derechos.

El trabajo de una fundación se basa en la creación de un plan social personalizado que pueda responder de manera adecuada a las necesidades de las personas, reforzando su sentido de autonomía e independencia, y fomentando la corresponsabilidad en el desarrollo de su propio plan de trabajo. Entre otras, las funciones de una fundación con responsabilidades en materia de vivienda podrían resumirse así:

- Adquirir viviendas (o su derecho de uso) con el objetivo de destinarlas a personas en riesgo de exclusión social.

- Rehabilitar su parque de vivienda.

- Explotar, gestionar y administrar ese parque de vivienda.

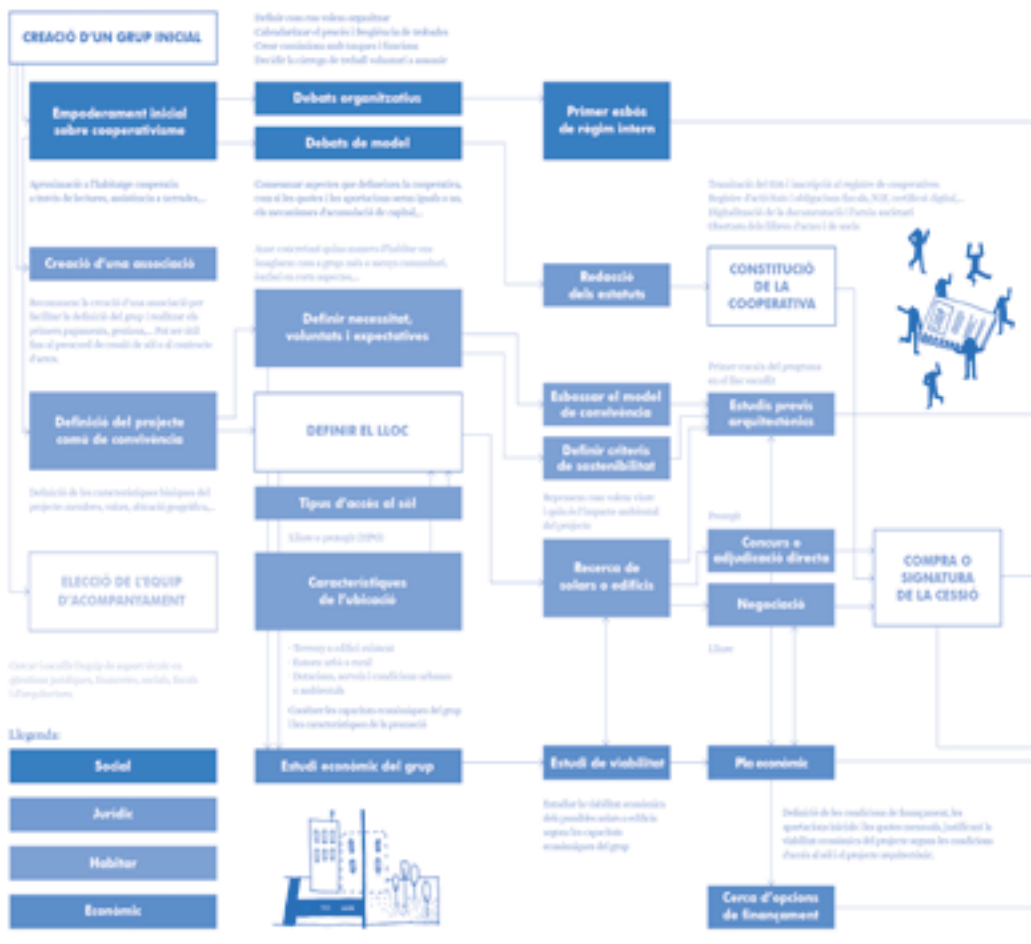
- Ceder sus viviendas a otras entidades sociales para su gestión.

- Generar programas de inserción sociolaboral de las personas que habitan su parque de vivienda.

Pueden ser beneficiarias de los servicios de las fundaciones aquellas unidades de convivencia que se encuentran en situaciones de dificultad y en riesgo de exclusión residencial. Entre estos casos se pueden considerar a personas que han sufrido problemas económicos, desahucios, que residen en viviendas sin unas condiciones mínimas de habitabilidad o personas refugiadas, que provienen de situaciones de conflicto. Todas ellas pueden beneficiarse de las actividades de la fundación a través de procesos de selección que son tramitados por la administración pública o por entidades sociales.

Las cooperativas de vivienda tradicionales operan con un objetivo similar, definiéndose como promotores de vivienda asequible como alternativa al mercado privado. A partir de la consecución de un suelo urbano, se plantean el objetivo social de facilitar vivienda para sus socios y socias, haciéndola asequible para capas de la población que podrían tener más dificultades de acceso.

En definitiva, tanto fundaciones como cooperativas ejercen una función social fundamental, facilitando alternativas para el acceso a la vivienda cuando las condiciones del mercado privado excluyen a parte de la población y la capacidad de la administración pública no es suficiente.



El objetivo fundamental de una fundación como La Dinamo es promover, fomentar y formalizar la implantación del modelo de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso. Se consolidaría así una alternativa a los modelos convencionales de acceso a la vivienda.

Materialització

15.000 - 30.000 € / HPO
40.000 - 80.000 € / Mercat lliure

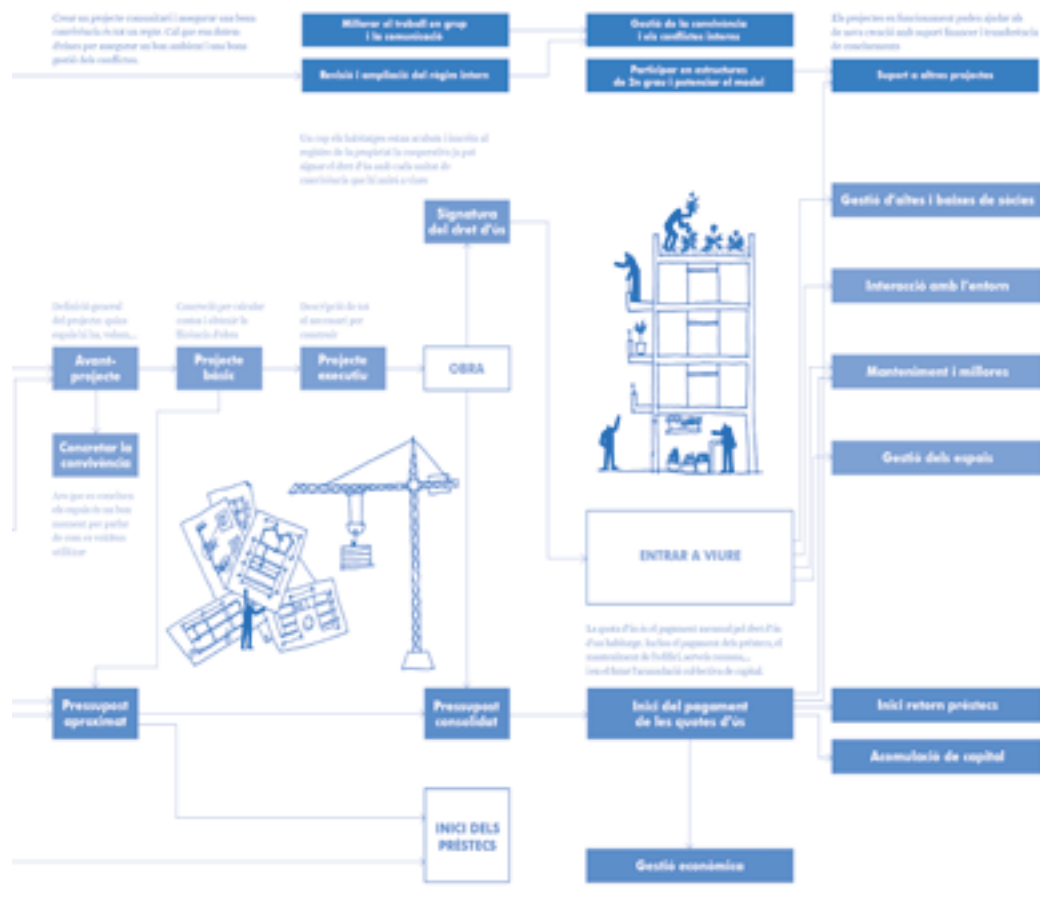
 12 meses = duración de Febra



Convivència

 Quotes d'ici

 Vida de la cooperativa



Las cooperativas de vivienda en cesión de uso son entidades que, al igual que las cooperativas tradicionales, buscan promover soluciones residenciales para las personas que las integran. Su característica distintiva es que, en lugar de comprar un solar para edificar, acceden a un suelo del que no son propietarias sino de que tienen una cesión de uso por un periodo prolongado, que puede moverse entre los 50 o 100 años.

Refuerzo del derecho a la vivienda	Garantía de la estabilidad habitacional	Garantía de la función social de la vivienda	Facilidad en el acceso a la vivienda	Ampliación del parque de vivienda asequible	Movilización del parque de vivienda privado	Promoción de la rehabilitación	Promoción de suelo para la vivienda protegida	Acción contra la gentrificación	Acción contra la especulación inmobiliaria	Integración entre vivienda y ciudad	Mejora de la calidad de la vivienda
------------------------------------	---	--	--------------------------------------	---	---	--------------------------------	---	---------------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------

Las cooperativas aportan un modelo de gestión basado en la autoproducción del hábitat. El sistema permite que las personas socias puedan seguir el proyecto de una manera muy directa, controlando los costes y participando en los procesos de toma de decisiones que se dan durante el diseño de las futuras viviendas.

El modelo cooperativo, tanto el de cesión de uso como el tradicional, se basa en principios y valores establecidos por la Alianza Cooperativa Internacional, regulada por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Esta normalización facilita un marco seguro para los socios de las cooperativas y garantiza que al final del proceso cada persona alcance sus objetivos.

Entre las características generales de una cooperativa de vivienda podemos destacar tres:

Gestión democrática y participativa: todas las personas socias tienen los mismos derechos en los espacios de decisión de la cooperativa (una persona, un voto). Se establecen mecanismos de participación que aseguran que la opinión de socios y socias cuenta, y forman parte de los mecanismos de toma de decisiones. Asimismo, cada socia tiene unas responsabilidades en relación al grupo que sirve para crear un equilibrio entre el bien común y el individual. De este modo se formaliza una comunidad comprometida y solidaria que no solo se compromete con el bien de las personas propietarias, sino también con un objetivo más general de mejora de la sociedad.

Autonomía e independencia: las cooperativas son organizaciones autónomas, gestionadas por sus socios y socias, quienes tienen el control democrático de todas las decisiones.

Las cooperativas tienen una misión y vocación social que contribuye al desarrollo sostenible de una comunidad en el ámbito económico, social y ecológico.

Debido a la complejidad legal, fiscal y técnica del proceso de promoción de una vivienda, se facilita que en la cooperativa operen perfiles profesionales y técnicos que aseguren un correcto desarrollo del proyecto y el éxito final de la obra.



Reunión de trabajo de la cooperativa La Borda

Entrevista a Josep Maria Montaner

Josep Maria Montaner es doctor arquitecto, catedrático de la ETSAB-UPC y concejal de vivienda y del distrito de Sant Martí de Barcelona.

D: ¿Cuáles considera que son los retos fundamentales a los que se enfrenta la vivienda en los próximos años?

J: La vivienda en Barcelona, igual que en Catalunya y en el Estado español, se enfrenta al reto fundamental de afrontar un retraso en relación a Europa, por lo que respecta al desarrollo continuo de políticas de vivienda pública. Los gobernantes españoles han entendido siempre el sector de la vivienda como un recurso de obtención de beneficios económicos y de mercado, y muy poco como la solución a un derecho básico. Aquí se debería matizar que sí que se construyeron barrios de vivienda social, pero éstos, según la ley, pudieron descalificarse al cabo de 20 o 30 años. Por ejemplo, se puede calcular que en toda Cataluña se llegaron a construir casi 200.000 viviendas sociales, que se han ido privatizando. Cuando entramos en el Ajuntament de Barcelona, en junio de 2015, la vivienda pública dedicada al alquiler que formaba parte del patrimonio municipal no llegaba a las 7.000 unidades, cuando si sumáramos las obras realizadas durante décadas por la Obra Sindical del Hogar, el Ministerio de Vivienda, ADIGSA y el Patronat Municipal de l'Habitatge, podrían sumar unas 30.000. Por lo tanto, el principal reto es afrontar una

política de vivienda lo más diversificada y resiliente posible para la próxima década, tal como se define en nuestro Plan del derecho a la vivienda en Barcelona (2016-2025), y que está basado en que el 80% de la vivienda realizada sea de alquiler asequible y social.

D: El equipo del que forma parte, dirigido por Ada Colau, llega al gobierno de la ciudad en un momento muy complicado en relación al acceso a la vivienda. La propia alcaldesa era una persona reconocida por su activismo en favor del derecho a la vivienda -es una de las fundadoras de la Plataforma de afectados por la hipoteca (PAH). ¿Qué situación se encontraron al llegar a la Regidoria de vivienda?

J: La situación que encontramos y la evolución que se ha ido dando responden a una condición de emergencia habitacional, que complica todavía más la realización de un plan amplio y diversificado de vivienda, ya que los problemas de urgencia exigen un gran esfuerzo. Para ello se han creado nuevas unidades de defensa y acompañamiento de las familias y unidades de convivencia afectadas por procesos de desahucio, implementando la SIPHO y creando la UCER. También, recurriendo a la Ley por el Derecho a la

vivienda en Catalunya del 2007, se ha procedido a utilizar muchos de sus artículos que habían quedado en el papel, de manera que Barcelona encabeza la puesta en práctica de diversas medidas de disciplina de la vivienda. Se ha creado una nueva jurisprudencia, más allá de la disciplina del urbanismo, en una nueva disciplina de defensa del derecho a la vivienda y de lucha contra la infravivienda. En este sentido, se ha transformado la ordenanza de permisos de obras (ORPIMO) para defender a los inquilinos cuyas viviendas sufren procesos de rehabilitación, se ha vehiculado una normativa municipal contra el acoso inmobiliario; y se han reforzado las oficinas de vivienda con personal y abogados especializados en las leyes que protegen los derechos de la ciudadanía.

D: Con su experiencia como gestor de políticas de vivienda, ¿en qué situación cree que se encuentran Catalunya y España?

J: Hay una herencia general de falta de política de vivienda continuada en el Estado español, con el déficit de haber descalificado vivienda pública hacia vivienda de propiedad. Sin embargo, desde el periodo democrático ha dependido mucho de las políticas y capacidades de los gobiernos autónomos. En este sentido, el País Vasco es modélico en una política de vivienda continua e intensa durante cuarenta años, que ha hecho que ciudades como Vitoria prácticamente no tengan problema de vivienda. También la Junta de Andalucía desarrolló una muy buena política en los años 90, construyendo muchos barrios populares contemporáneos y promoviendo políticas de autoconstrucción. Incluso en estos años se llevó adelante una muy buena iniciativa de concursos de vivienda para arquitectos y arquitectas jóvenes. La Comunidad de Valencia, a principio del periodo democrático, también promovió vivienda pública. En el caso de Catalunya, la Generalitat solo afrontó una auténtica política de

vivienda durante los siete años del gobierno tripartito, que generaron el documento básico legal: la ya citada Ley por el Derecho a la vivienda de Catalunya del año 2007. Estas condiciones marcan el contexto desde el cual cada ciudad y comunidad autónoma afronta hoy el problema de la vivienda, en un escenario estatal en el que paulatinamente las ayudas a la vivienda pública han ido reduciéndose a la mínima expresión: en el año 2017 significaban solo el 0,06% del PIB español, cuando la media en muchos países europeos está por encima del 1%.

D: Junto con su equipo de trabajo han elaborado un ambicioso Plan por el Derecho a la Vivienda que incluye medidas de gran trascendencia. ¿Cuáles considera que son los ejes fundamentales de las políticas de vivienda que han enfocado en ese Plan?

J: Efectivamente, introducir un cambio de paradigma en las políticas de vivienda en Barcelona solo se podía hacer desde la base de un nuevo Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025, planteado desde un proceso participativo en los barrios, con 21 sesiones (para pensar un plan no solo para la ciudad, sino adaptado a las características de cada distrito); debatido con los principales actores del sector inmobiliario y negociado con las fuerzas políticas para obtener el máximo consenso posible. Este consenso se logró en gran medida (con 30 votos a favor sobre 41), aunque no se consiguió que fuera un pacto de ciudad.

El Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025 se centra en cuatro ejes esenciales de enorme calado: la lucha contra la emergencia habitacional; la definición de todos los instrumentos posibles para conseguir un buen uso de la vivienda, con el censo de pisos vacíos, las ayudas a los propietarios para rehabilitar sus viviendas e incorporarlas a la bolsa de vivienda asequible, además de toda una

serie de medidas dentro de una nueva disciplina de la vivienda contra la infravivienda, la retención de viviendas vacías más de dos años o el acoso inmobiliario; un cambio total en los sistemas de producción de vivienda nueva, con el desarrollo en estos momentos 72 proyectos distintos y consolidando objetivos planteados en los últimos años, como la máxima eficiencia energética, la salud, la flexibilidad y la igualdad de género; y un replanteamiento total de la política de rehabilitación basada en la diversificación de mecanismos y escalas (convocatorias y convenios, distribución de las ayudas de manera igualitaria para todos los barrios), y en la introducción de novedades como la rehabilitación de los interiores, la posición proactiva de intervención técnica en las fincas de alta complejidad y la introducción de medidas antigentrificación relacionadas con las ayudas a la rehabilitación.

D: ¿Cuáles de las medidas abordadas, o de los mecanismos puestos en marcha, cree que resumen el impacto que puede llegar a tener este cambio de actitud?

J: Consideramos que este cambio de actitud se puede notar en cada uno de los cuatro ejes en los que estamos trabajando. Respecto a la emergencia habitacional, hemos creado unas condiciones en las que, a pesar de la pervivencia del problema de los desahucios y del incremento de los alquileres, la ciudadanía perciba que no está sola en la resolución de sus problemas. En relación al buen uso de la vivienda, disponemos por fin, de un censo de viviendas vacías y hemos demostrado que el ayuntamiento de Barcelona es implacable respecto a todo tipo de abusos en relación al derecho a la vivienda: disciplina de vivienda, multas a los apartamentos turísticos ilegales, sanciones a los bancos y entidades financieras que no cumplen con la ley, o que mantienen pisos vacíos, o no se hacen responsables de los

pisos ocupados de su propiedad, que son utilizados para fines delictivos. En relación a la obra nueva, hemos potenciado líneas nuevas, como la covivienda o viviendas en cooperativas en cesión de uso y hemos iniciado nuevas líneas de colaboración público-privado como Habitatge Metròpolis Barcelona, el primero que hay en España en la estela de las *housing associations* europeas. Respecto a la rehabilitación, haber cambiado totalmente el modelo de una administración que abre convocatorias de ayudas con mecanismos burocráticos, a una administración proactiva, que interviene en aquellas viviendas y fincas que se ha detectado que lo necesitan.

D: ¿Qué papel pueden jugar la planificación urbanística y la arquitectura como herramientas de innovación para contribuir a un desarrollo global del derecho a la vivienda?

J: El papel de la planificación urbanística es clave como herramienta para prever e innovar. Para ello es importante, primero, tener actualizados los datos y la información (por ello hemos potenciado la creación del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona) y a partir de ello, prever políticas y planes urbanísticos que den solución al diagnóstico de los problemas. En este sentido, en el caso de Barcelona es vital entender el problema de la vivienda en un contexto metropolitano. Información consensuada, planificación adaptada a la realidad y políticas de vivienda son la clave para prever, en la medida de lo posible, las tendencias futuras.

Herramientas
de materialización

Agrupaciones tácticas de
repoblamiento inclusivo
(ATRI)

Rehabilitación de
interiores de vivienda

Alojamientos
de proximidad
provisionales (APROP)

Covivienda

Concursos
de arquitectura

Rehabilitación de interiores de vivienda

La rehabilitación de interiores de vivienda es una herramienta que tiene como objetivo garantizar las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, higiene y eficiencia energética mínima de las viviendas en las que residen unidades de convivencia vulnerables y sin recursos económicos. Esta estrategia puede aplicarse tanto a viviendas en propiedad como de alquiler.

El Ayuntamiento ha establecido un programa de ayudas para la rehabilitación que exige el cumplimiento de dos requisitos básicos: por una parte, que exista un informe que justifique las deficiencias de la vivienda; por otra, la acreditación de la situación de vulnerabilidad de los habitantes. Cumpliendo estas condiciones, se ofrecen ayudas para realizar varios tipos de intervenciones:

Arreglos de baños. Intervenciones que tratan de mejorar la accesibilidad y facilitar las actividades de higiene personal.

Arreglos de cocinas. Intervenciones que tratan de mejorar la seguridad y facilitar las actividades de cocinado.

Arreglos generales. Intervenciones que persiguen una mejora de la eficiencia energética de la vivienda.

En el desarrollo de este programa de rehabilitación intervienen diferentes agentes, que desarrollan funciones diversas. El Consorci de l'Habitatge de Barcelona establece los importes de las aportaciones. El órgano de gestión del programa se encarga de la contratación de las empresas. La Dirección técnica de rehabilitación autoriza los presupuestos y coordina la gestión técnica y económica del programa. Finalmente, la Oficina de vivienda informa sobre las características y los requisitos de participación. El conjunto del programa se acaba desarrollando en seis fases:

Fase de formalización del inicio del programa.

Fase de demanda, verificación y autorización de los arreglos.

Fase de elaboración y tramitación documental.

Fase de ejecución y seguimiento de los arreglos.

Fase de comprobación y conformación final.

Fase de pago de la actuación.



El Ayuntamiento de Barcelona ha puesto en el primer plano de la agenda de políticas de vivienda la necesidad de incluir la rehabilitación como la principal herramienta para conseguir un parque suficiente de vivienda asequible, en unas condiciones de habitabilidad adecuadas.

Agrupaciones tácticas de repoblamiento inclusivo (ATRI)

Las agrupaciones tácticas de repoblamiento inclusivo (ATRI) son un mecanismo estratégico que explora vías alternativas para incrementar el parque de vivienda pública. Se proponen mecanismos de creación de vivienda que complementan y ofrecen alternativas a las posibilidades que prevé la regulación urbanística.

ATRI funciona de acuerdo con un protocolo estratégico/metodológico divisible en cuatro niveles: legal-económico, urbanístico, arquitectónico y de gestión.

Desde el punto de vista legal, ATRI explora la posibilidad de construir vivienda pública en el marco de la legislación urbanística, sin introducir nuevas regulaciones. Un buen uso de la normativa existente no solo permite la creación de nuevas promociones de vivienda social, sino que permite la sustitución de los sistemas urbanísticos obsoletos si estos no tienen una calidad justificada.

Desde un punto de vista urbanístico, ATRI se basa en la construcción de un diálogo entre el tejido físico-social existente y la nueva intervención arquitectónica. De ahí que esta construcción se desarrolle buscando la máxima integración en el contexto a través de tres posibles acciones: inserciones, superposiciones y yuxtaposiciones.

Desde un punto de vista arquitectónico, ATRI propone una metodología de construcción que facilite la interacción entre diferentes emplazamientos y sistemas constructivos. La reversibilidad, la prefabricación parcial, la participación de los habitantes y la incorporación de criterios sociales y ecológicos conforman un *modus operandi* contemporáneo que pretende responder a la falta de vivienda pública sin repetir inercias prácticas y técnicas del pasado.

Desde el punto de vista de la gestión, ATRI se desarrolla en cuatro fases, cada una con unos objetivos claramente definidos.

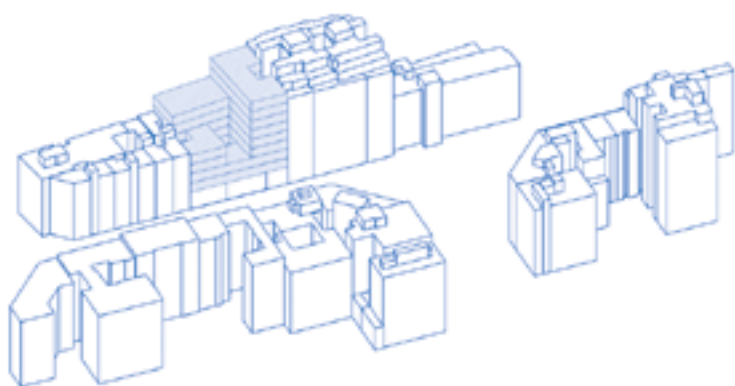
Detección de los vacíos. En esta fase de diagnóstico, el objetivo es encontrar los espacios de oportunidad, solares vacíos o edificios incrementables donde se pueda desarrollar una actuación ATRI.

Idoneidad de los vacíos. En esta fase se evalúan los espacios de oportunidad en dos partes: en la primera, se calcula el número de viviendas que podrían conseguirse; en la segunda, se estudian los posibles impactos negativos en el entorno urbano y la viabilidad jurídico-económica.

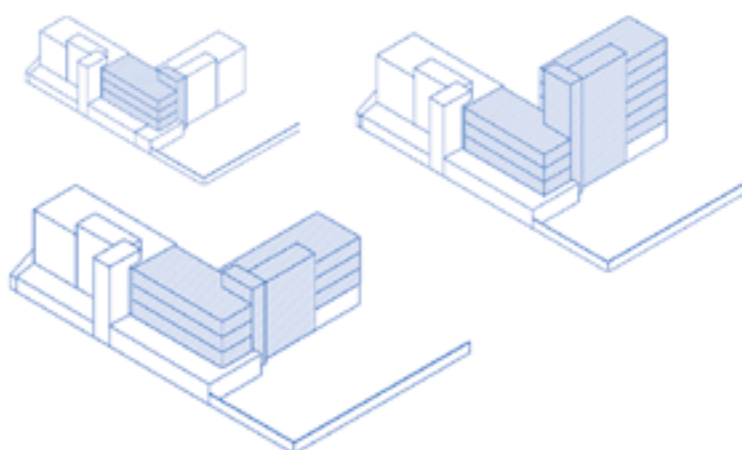
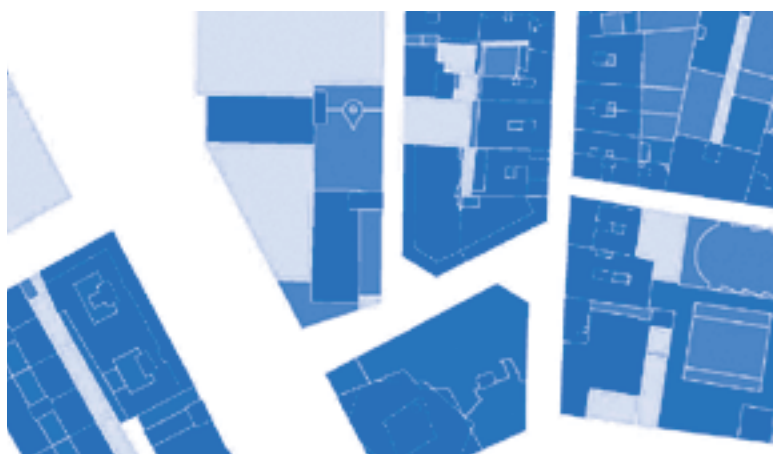
Obtención de los vacíos. En esta fase se utilizan los instrumentos jurídicos para obtener los espacios. Dependiendo de la titularidad pública o privada del espacio el desarrollo puede ser diferente. Si el vacío es público, ATRI propone medidas eventuales de modificación del planeamiento o de transferencia de bienes entre administraciones. Si la titularidad es privada, se prevén medidas punitivas o incentivadoras.

Relleno de los vacíos. Esta fase contempla las intervenciones propiamente arquitectónicas, desde el saneamiento del lugar y la construcción de las viviendas hasta el eventual desmontaje. En esta fase se prevén tres etapas: primero la etapa negra, de construcción del edificio, utilizando preferiblemente elementos modulares; después la etapa gris, de integración y desaparición del carácter industrial de la intervención, y finalmente la etapa blanca, de personalización de cada vivienda por parte de sus habitantes.

ATRI se plantea el concepto de flexibilidad en las diferentes etapas del proceso de proyecto, atendiendo a una comprensión de la vivienda como resultado del diálogo entre los proyectistas y los futuros inquilinos.



ATRI se propone como una estrategia experimental con la que dar el máximo aprovechamiento a las oportunidades urbanas que permiten generar vivienda. En el contexto del distrito de Ciutat Vella se plantean algunos ejemplos de posibles desarrollos. Ilustramos los ejemplos de Ronda de Sant Pau 46 y avenida de les Drassanes 10, respectivamente.



Alojamientos de proximidad provisionales (APROP)

El procedimiento de consecución de Alojamientos de proximidad provisionales (APROP) es una herramienta definida para la instalación de grupos de módulos y cabinas móviles prefabricadas que puedan ser utilizados como alojamientos temporales. Se pretende su ubicación en espacios de oportunidad situados en entornos habitados por personas en riesgo de exclusión residencial.

Refuerzo del
derecho a la
vivienda

Garantía de
la estabilidad
habitacional

Garantía de la
función social
de la vivienda

Facilidad en
el acceso a la
vivienda

Ampliación
del parque
de vivienda
asequible

Movilización
del parque
de vivienda
privado

Promoción
de la
rehabilitación

Promoción
de suelo para
la vivienda
protegida

Acción
contra la
gentrificación

Acción
contra la
especulación
inmobiliaria

Integración
entre vivienda
y ciudad

Mejora de la
calidad de la
vivienda

APROP apuesta por un modelo de alojamiento de proximidad desmontable y fácilmente transportable que pueda responder de manera rápida y eficaz a la emergencia habitacional. Para ello, su puesta en servicio implica tiempos mucho menores que la construcción tradicional.

Los módulos se basan en una estructura ligera y modular capaz de generar un sistema arquitectónico. Para ello se considera una cantidad mínima de veinte unidades, volumen necesario para la instrumentalización de espacios y usos comunes como comedores, zonas de atención a las personas y áreas de lavado.

Desde un punto de vista morfológico, los sistemas APROP pueden instalarse en contextos urbanos diferentes, desde solares vacíos hasta cubiertas existentes. Esta versatilidad le brinda la posibilidad de responder de manera precisa y puntual a las necesidades de la población en riesgo de exclusión residencial en su contexto de origen. Su alto grado de adaptabilidad al tejido urbano asegura la posibilidad de mantener un espacio habitable en ese contexto.

Además de las viviendas, la estrategia modular de APROP permite que sus espacios puedan albergar otros elementos como huertos urbanos u otro tipo de equipamientos. Su valor social se expresa además en la posible participación de las personas en la construcción del sistema y sus acabados.

La estructura modular permite además reducir la contaminación ambiental gracias a la limitación de residuos generados por las estructuras prefabricadas, la facilidad de construcción, y la agilidad en el transporte de los materiales.



Los alojamientos APROP fueron presentados al público en 2018 en una exposición temporal junto al Disseny Hub Barcelona, en la que se reproducían algunas de las tipologías previstas.



Imagen del proyecto de APROP desarrollado por la oficina Straddle3 para un emplazamiento en el distrito de Ciutat Vella.

La covivienda (término procedente del anglosajón *co-housing*) es un modelo alternativo de producción y acceso a la vivienda que permite ampliar el parque público de hábitat asequible. Se trata de una herramienta al servicio de cooperativas y promotores sociales de vivienda que permite desarrollar proyectos habitacionales en un régimen de tenencia que garantiza la estabilidad de la comunidad.

Refuerzo del derecho a la vivienda	Garantía de la estabilidad habitacional	Garantía de la función social de la vivienda	Facilidad en el acceso a la vivienda	Ampliación del parque de vivienda asequible	Movilización del parque de vivienda privado	Promoción de la rehabilitación	Promoción de suelo para la vivienda protegida	Acción contra la gentrificación	Acción contra la especulación inmobiliaria	Integración entre vivienda y ciudad	Mejora de la calidad de la vivienda
------------------------------------	---	--	--------------------------------------	---	---	--------------------------------	---	---------------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------

Para hacer frente a la crisis habitacional, se propone la covivienda como alternativa a los modelos tradicionales de producción. Se trata de un régimen de ocupación de vivienda en cesión de uso. Este modelo es factible a partir de la cesión por parte de una institución pública o de una sociedad privada de una finca o solar en desuso. Este espacio es aprovechado por entidades como las cooperativas de vivienda para construir edificaciones residenciales para sus cooperativistas.

Esta modalidad de producción y acceso a la vivienda permite a una comunidad de personas vivir en un edificio durante un periodo de entre 50 y 100 años, a un precio inferior al de mercado. El vecindario de estas comunidades no es propietario, sino cooperativistas que pueden vivir en un régimen parecido al alquiler pero a un precio mucho más asequible. Para ello, las socias cooperativistas pagan un importe de entrada por los derechos de acceso a la vivienda y una cuota mensual para su uso.

Los actores implicados en un proceso de covivienda son:

La administración municipal, que cede el uso del solar y actúa como mediador entre la cooperativa y la banca ética, a fin de que se alcance una propuesta financiable.

La banca ética, que proporciona la financiación de la obra.

La cooperativa, que propone el proyecto de su edificio de vivienda.

Desde un punto de vista arquitectónico, los proyectos de vivienda que siguen este modelo se caracterizan por un volumen significativo de espacios comunes. Se promueve así la vida en comunidad, el uso y la gestión compartida de las infraestructuras y la corresponsabilidad de las personas en la gestión de su edificio. En conjunto, se estimula el sentido de comunidad y la vocación de autoayuda.

Para la valoración de los proyectos de covivienda la administración establece unos criterios que tienen en cuenta factores ambientales como el uso de sistemas constructivos de bajo impacto ambiental y social, el nivel de implicación con el territorio y la participación de los cooperativistas.

Esta estrategia habitacional se aplica en Barcelona siguiendo el ejemplo de referencias europeas como las experiencias de Viena, Copenhague o Berlín. Un logro importante de este modelo es la posibilidad de ampliar el parque de vivienda asequible de la ciudad reforzando la oposición a la especulación inmobiliaria, a la gentrificación y a la exclusión residencial.

A continuación se muestran algunos de los proyectos desarrollados:

Ejemplos de covivienda ejecutados

Cooperativa de viviendas La Borda

Cooperativa de viviendas Princesa⁴⁹

Proyectos de concursos de covivienda

Cooperativa de viviendas La Balma

Cooperativa de viviendas La Xarxaire

Cooperativa de viviendas Cirerers

Cooperativa de viviendas Llar Jove

Cooperativa de viviendas La Borda

Lacol Cooperativa d'Arquitectes

Se trata de un proyecto cooperativo autopromovido por los futuros habitantes del edificio. Surge como un proyecto impulsado por la comunidad de Can Batlló, artífices de la recuperación del recinto industrial. Se ubica en un solar cedido durante 75 años por el Ayuntamiento de Barcelona en el barrio de La Bordeta.



Es un proyecto de 28 viviendas (estructuradas de acuerdo a una modulación que admite cierta reversibilidad tipológica) y espacios comunitarios articulados en torno a un patio central. La construcción está desarrollada fundamentalmente en madera y se persigue una alta eficiencia en su comportamiento energético. Tanto el proceso de diseño como la fase de construcción ha contado con la participación de los miembros de la cooperativa, activando desde el principio una actitud colectiva del habitar.

Proceso participativo: 2014

Proyecto: 2015-2016

Ejecución: 2017-2018

Cliente: La Borda, Cooperativa de viviendas en cesión de uso

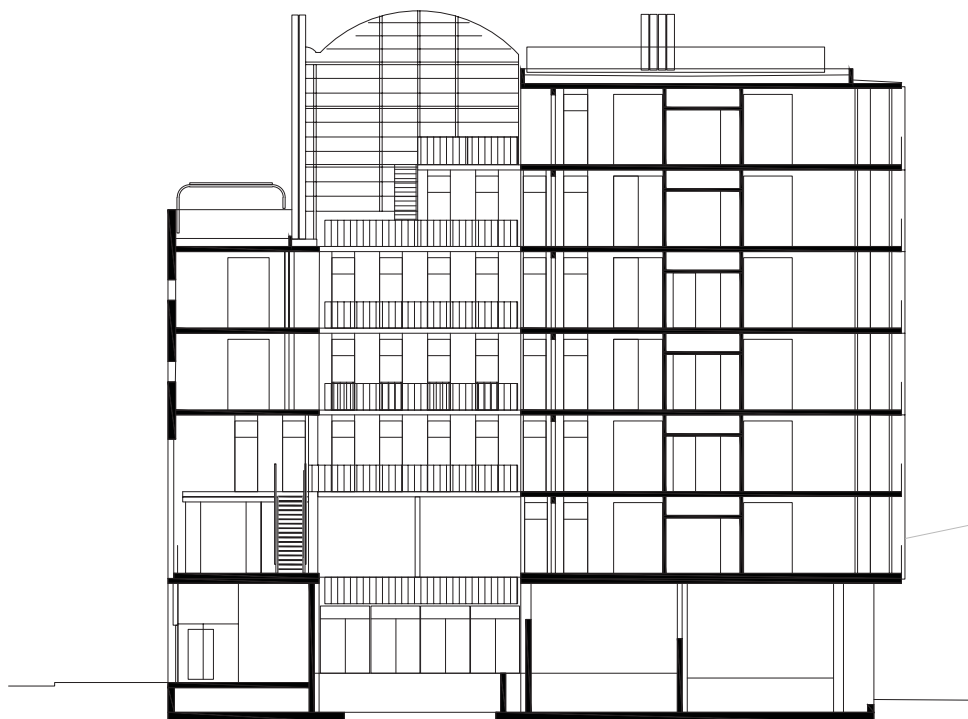
Emplazamiento: calle de la Constitució, 85-89, Barcelona

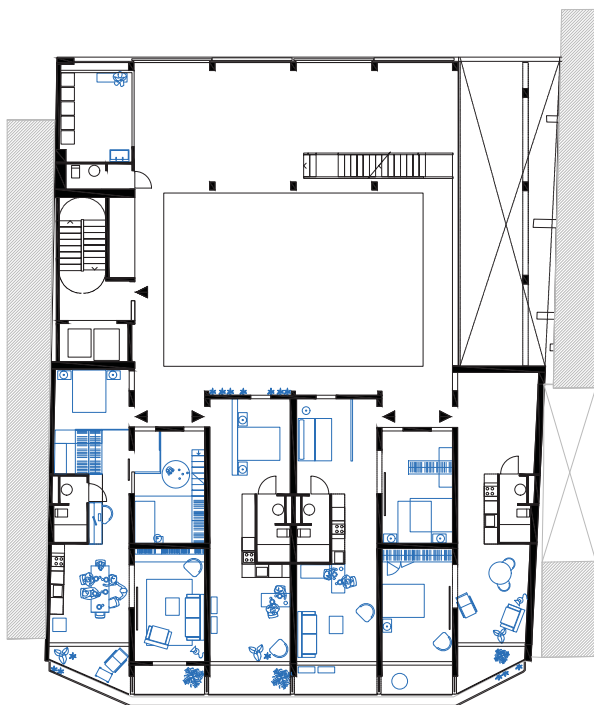
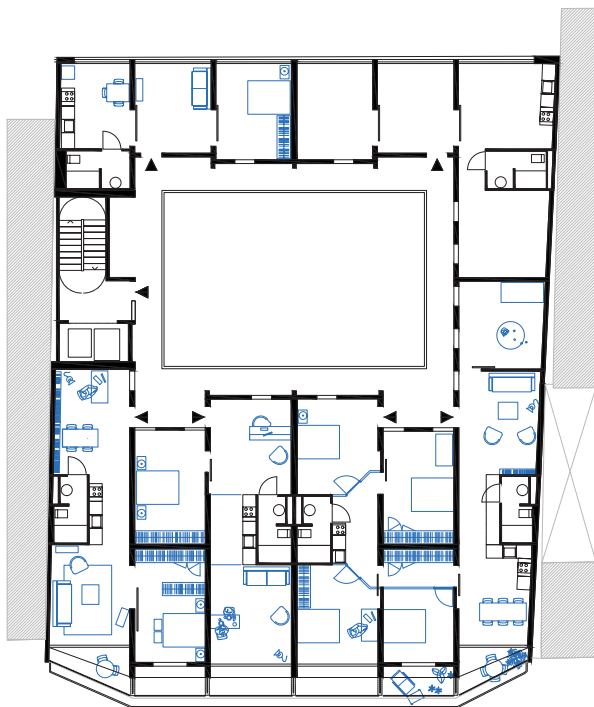
Superficie: 2.935 m²

Presupuesto: 2.450.000 €











Cooperativa de viviendas Princesa49

Joan Barba Encarnación

El proyecto de rehabilitación de la finca de la calle Princesa 49 es una de las primeras actuaciones de promoción residencial en régimen de cesión de uso. Ha sido impulsado por la cooperativa Sostre Cívic gracias a un acuerdo de cesión del derecho de superficie durante 75 años por parte del Ayuntamiento de Barcelona. A cambio, la cooperativa ha rehabilitado el edificio, que data de 1856, y lo ocupará con viviendas asequibles.

El proyecto consta de cinco viviendas de entre 45 y 65m², distribuidas una en cada planta del edificio, además de pequeños espacios comunitarios, entre ellos la terraza. Se trata de viviendas que se distribuyen de manera flexible, respondiendo cada una a de ellas a las necesidades de sus habitantes. En el proyecto destaca la actuación en cuanto a la rehabilitación energética del edificio y su adaptación en relación a la accesibilidad. Elementos existentes de la arquitectura original, como los pavimentos, elementos estructurales o carpinterías, han sido recuperados y reutilizados.

Proyecto: 2014

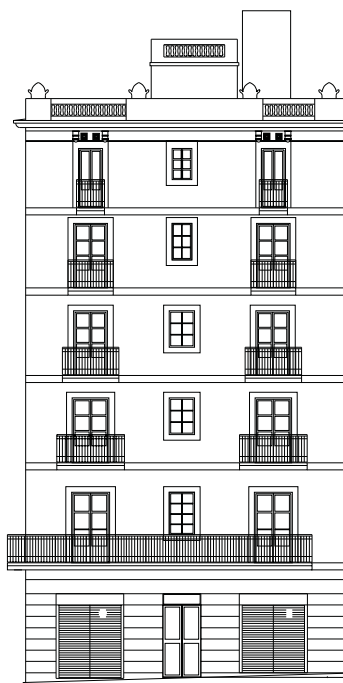
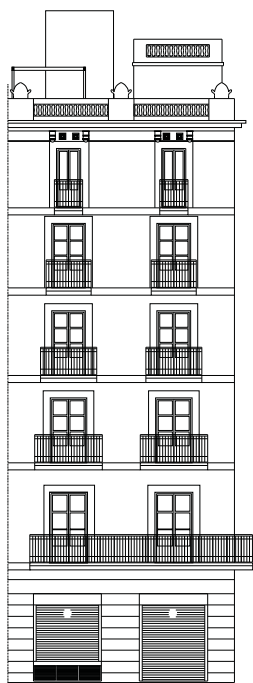
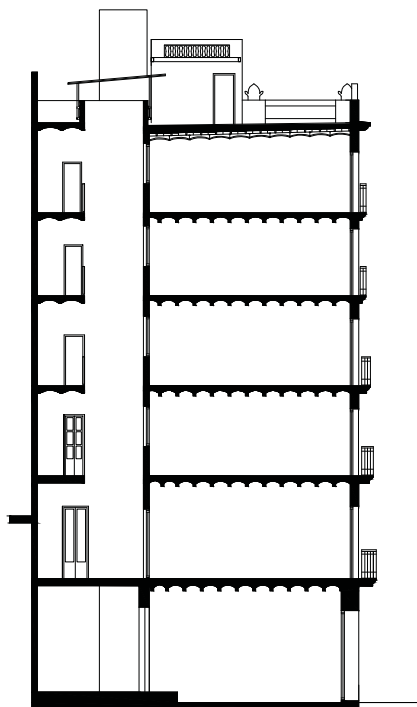
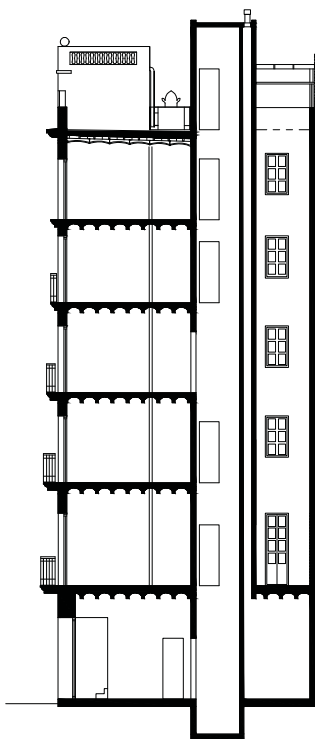
Ejecución: 2016-2018

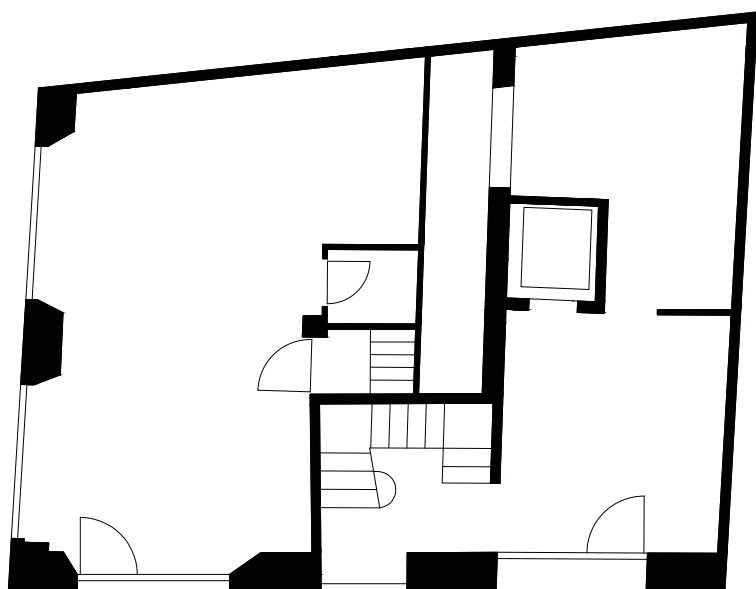
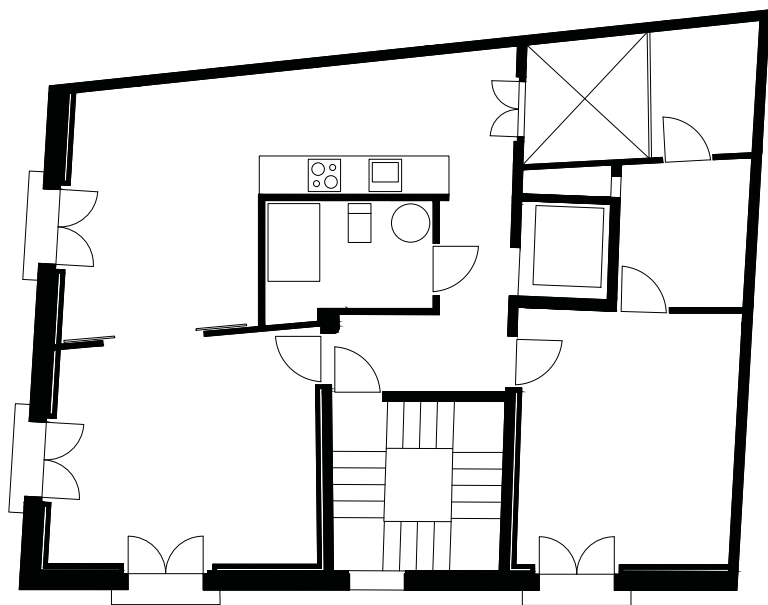
Cliente: Sostre Cívic

Emplazamiento: calle de la Princesa, 49, Barcelona

Presupuesto: 290.000 €



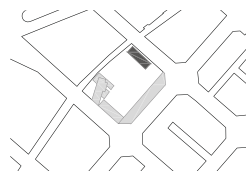




Cooperativa de viviendas La Balma

Lacol Cooperativa d'Arquitectes, Laboqueria Taller d'arquitectura i disseny

El proyecto resultó ganador en el concurso público de solares destinados a vivienda cooperativa en cesión de uso. El planteamiento original proponía garantizar viviendas asequibles y con un comportamiento energético óptimo para erradicar el riesgo de pobreza energética.



El edificio cuenta con 19 viviendas (con posibilidad de ser 20) organizadas en una retícula modulada de madera contralaminada estructural. La distribución es apropiable por parte de los habitantes a partir de un equipamiento técnico central.

Proyecto: 2017-2018

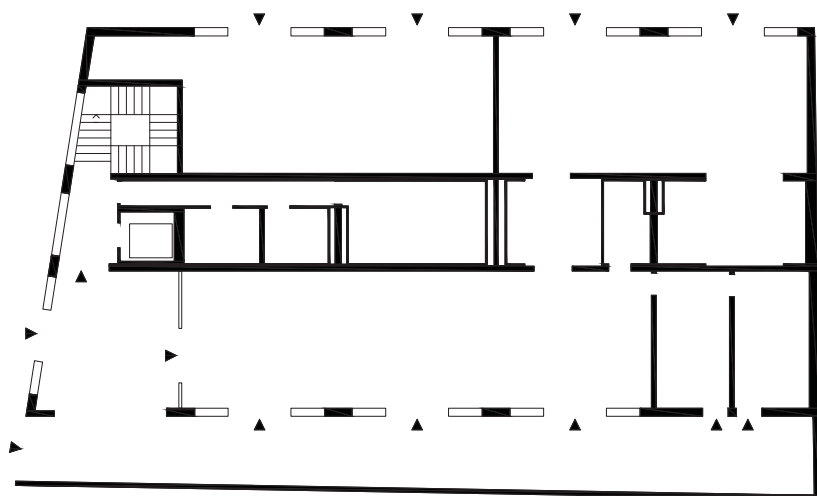
Cliente: Sostre Cívica - Fase La Balma

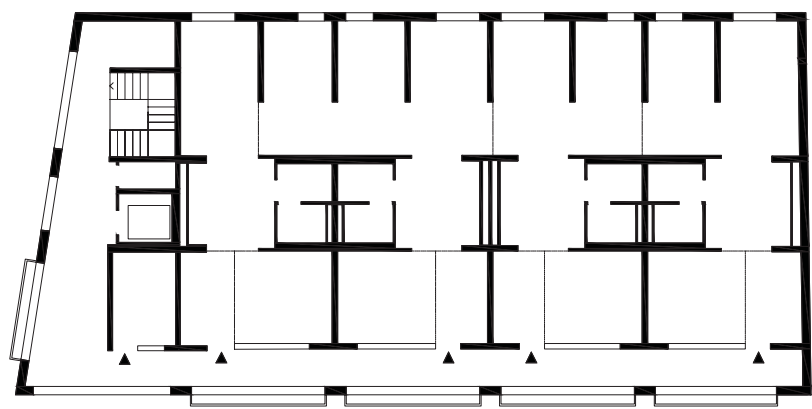
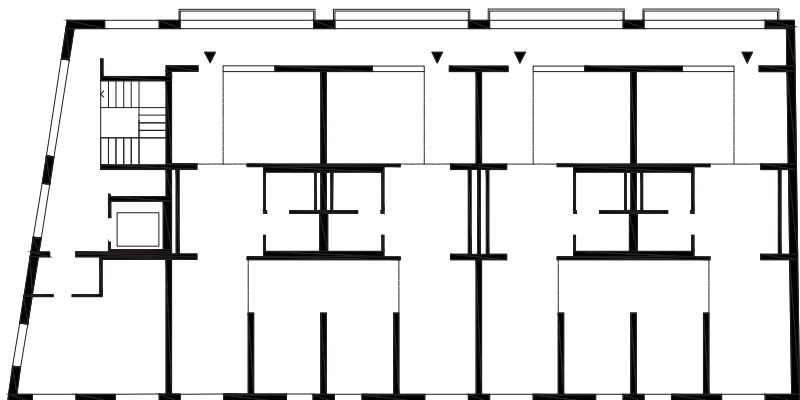
Emplazamiento: calle de Espronceda, 131-135, Barcelona

Superficie: 2.358 m²

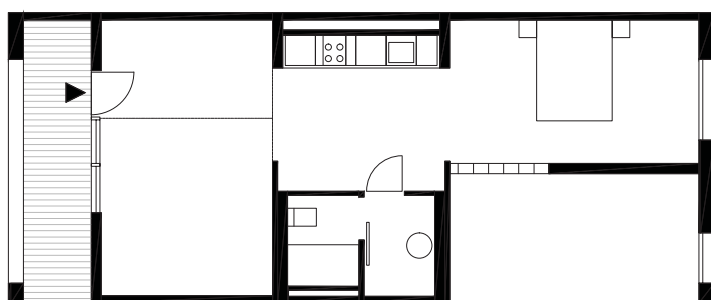
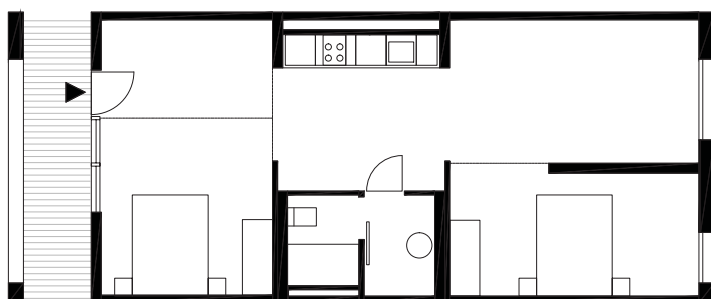
Presupuesto: 2.100.000 €











Cooperativa de viviendas La Xarxaire

Lis Figueras, Toni Vidal

El proyecto resultó ganador en el concurso público de solares destinados a vivienda cooperativa en cesión de uso. Es una propuesta arquitectónica que busca la máxima integración con el barrio, a la vez que procura un comportamiento energético lo más eficiente posible.



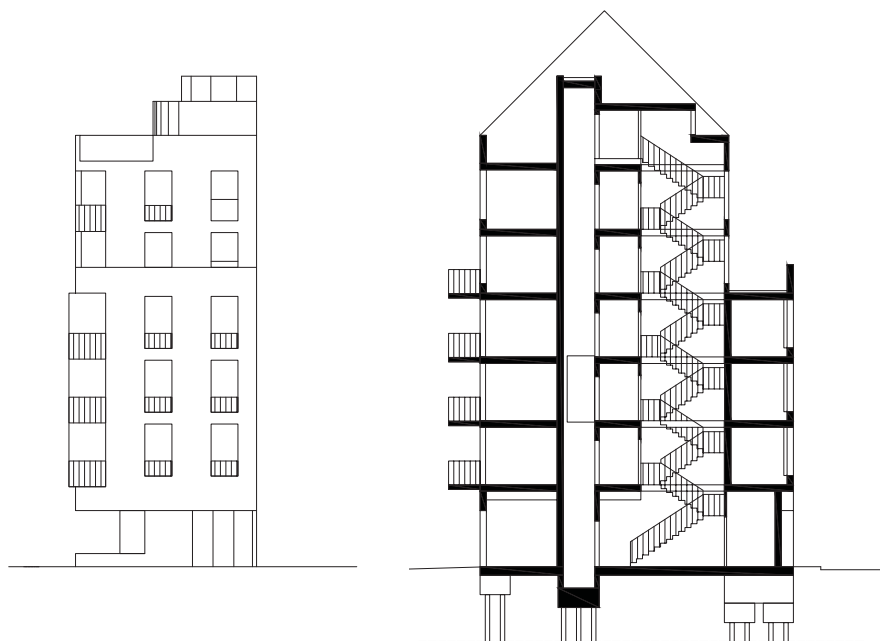
Se trata de una construcción en madera y acero que contiene ocho viviendas y espacios comunitarios, dispuestos deliberadamente como escaparate de las iniciativas culturales del barrio de la Barceloneta. Se plantean tres dimensiones de viviendas con capacidad para evolucionar tipológicamente a lo largo del tiempo.

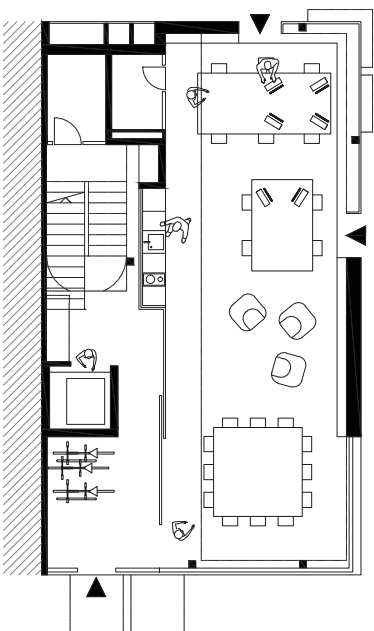
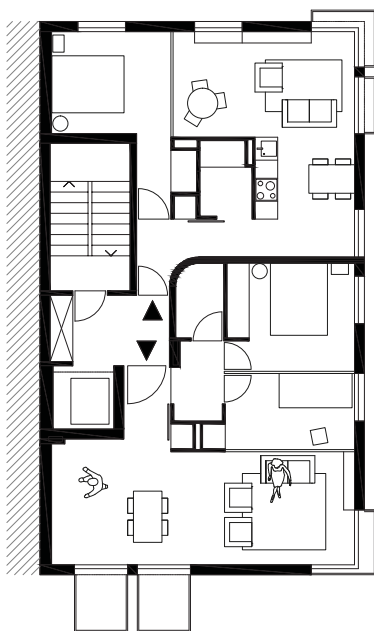
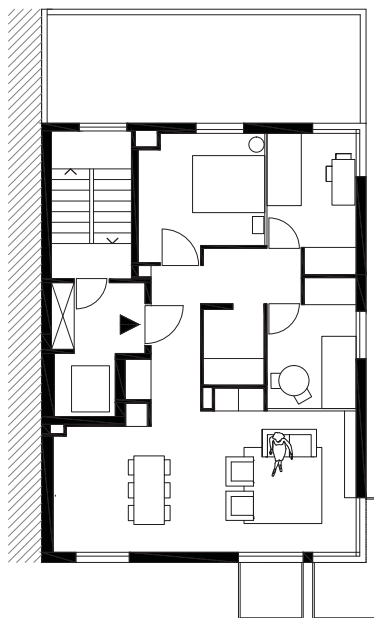
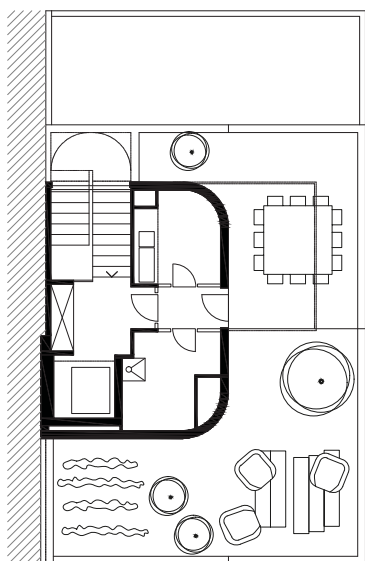
Proyecto: 2017

Cliente: Cooperativa la Xarxaire

Emplazamiento: paseo de Joan de Borbó, 11, Barcelona



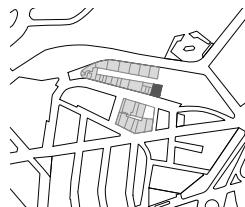




Cooperativa de viviendas Cirerers

Celobert

El proyecto resultó ganador en el concurso público de solares destinados a vivienda cooperativa en cesión de uso. La propuesta se ubica en el barrio de Roquetas de Barcelona, junto a la recientemente remodelada Plaza de les Dones, lo que supone un reto de articulación urbana.



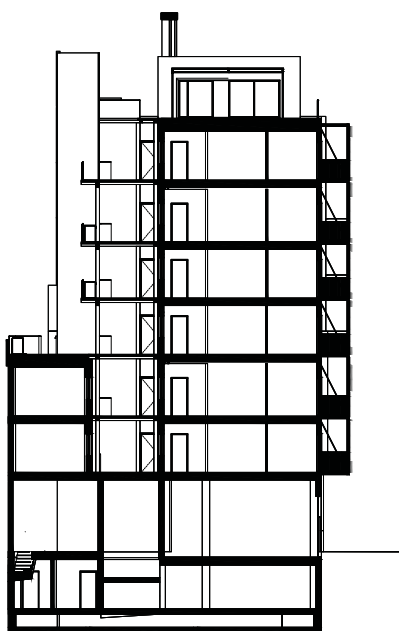
Se propone un edificio de ocho plantas que da cabida a 29 viviendas de diferentes tipologías y espacios para la comunidad. Se cuida especialmente la relación entre los espacios de acceso y las áreas comunes, así como la configuración de espacios exteriores propios de cada unidad de convivencia. La estructura de madera contralaminada y la captación solar por doble fachada definen un impacto ambiental mínimo del edificio.

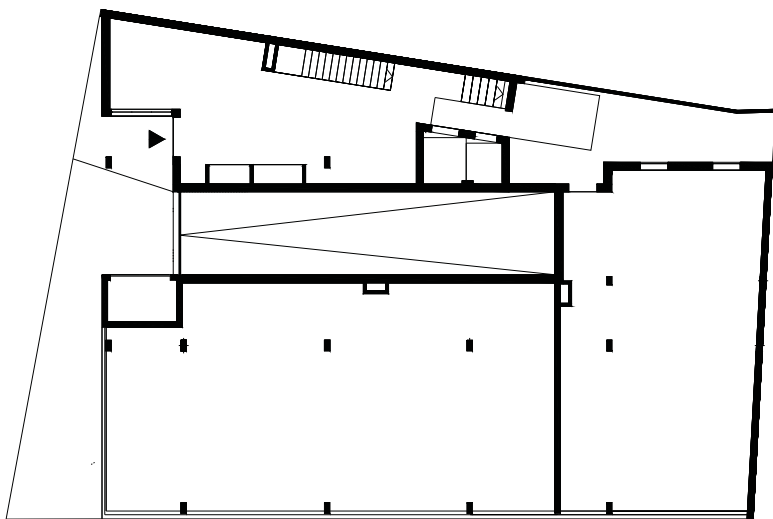
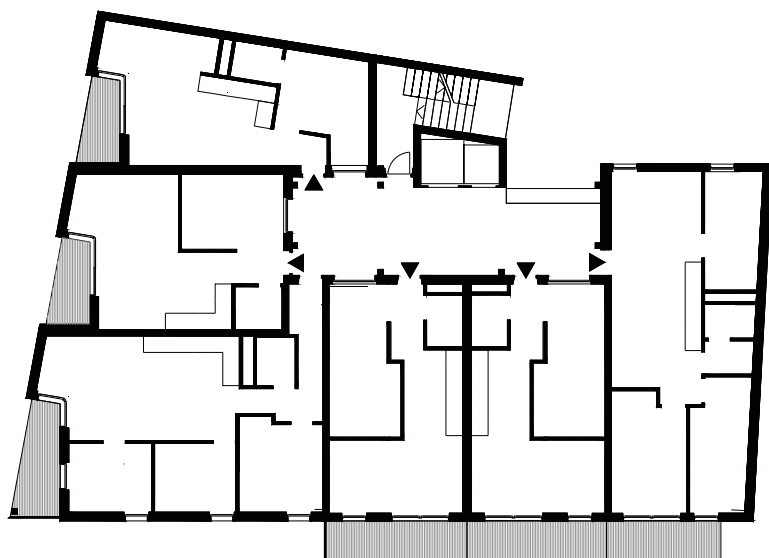
Proyecto: 2017

Cliente: Cohabitatge cooperatiu, Sostre Cívic

Emplazamiento: Pla dels Cirerers, 2-4, Barcelona

Presupuesto: 3.230.085 €





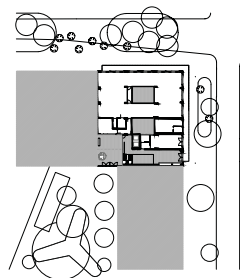


Cooperativa de viviendas Llar Jove

Pau Vidal, Vivas Arquitectos

El proyecto resultó ganador en el concurso público de solares destinados a vivienda cooperativa en cesión de uso. La propuesta se ubica en el barrio de la Marina del Prat Vermell de Barcelona, en un ámbito de nuevo desarrollo de la ciudad.

Se propone un edificio de ocho plantas que da cabida a 32 viviendas de diferentes tipologías, con espacios comunes en diferentes alturas gracias a un escalonamiento volumétrico. El proyecto presta especial atención la configuración de espacios exteriores propios de cada unidad de convivencia, lo que favorece un comportamiento climático eficiente del conjunto.



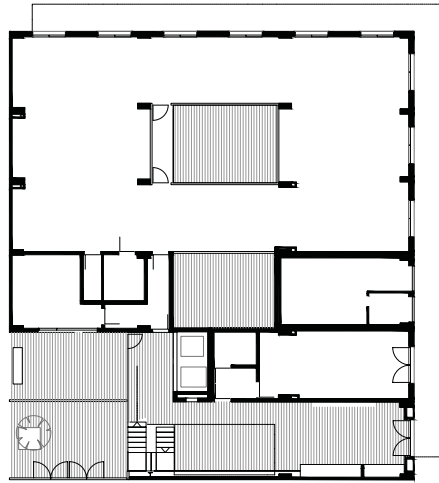
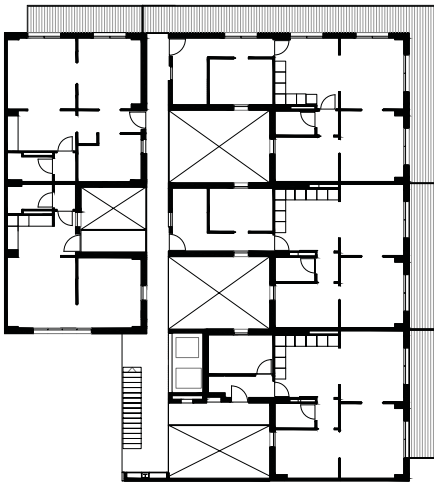
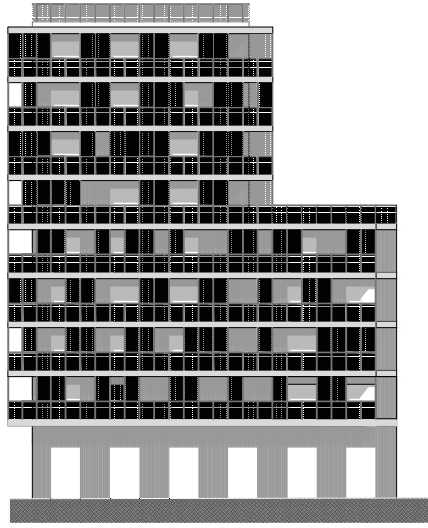
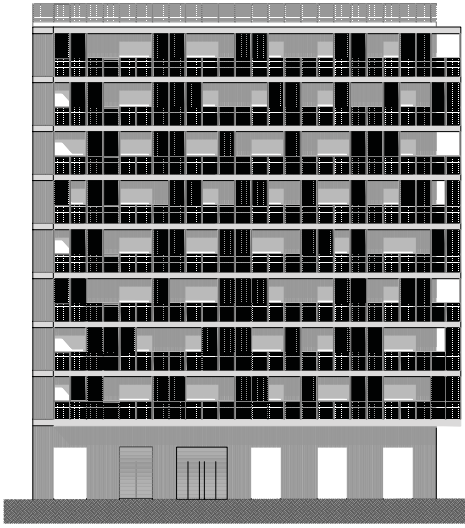
Proyecto: 2017

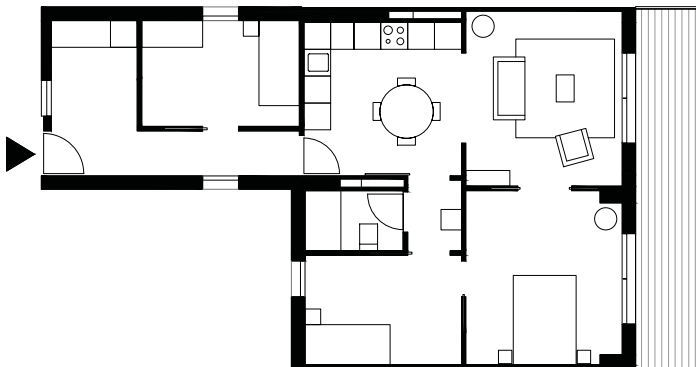
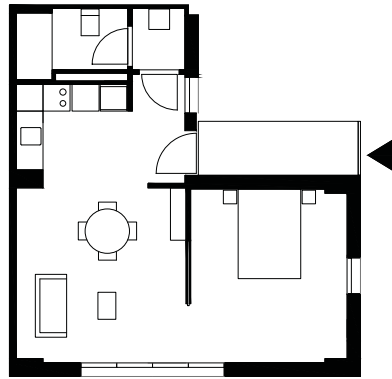
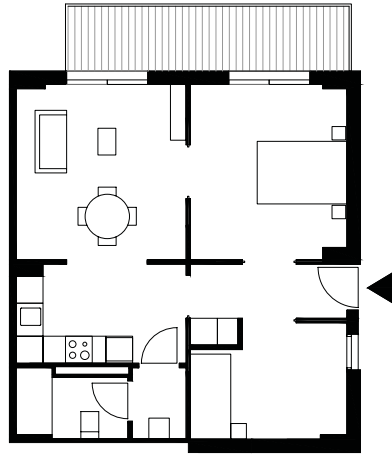
Cliente: Llar Jove SCCL

Emplazamiento: calle de Ulldecona, 26-28, Barcelona

Superficie: 3.390 m²







Los concursos internacionales de arquitectura son una herramienta para ampliar el parque de vivienda asequible aplicando modelos innovadores y con la posibilidad de escoger entre diferentes soluciones. En este caso, la innovación no viene dada tanto por la herramienta, común en muchos contextos, como por la creatividad de quien participa.

Refuerzo del
derecho a la
vivienda

Garantía de
la estabilidad
habitacional

Garantía de la
función social
de la vivienda

Facilidad en
el acceso a la
vivienda

Ampliación
del parque
de vivienda
asequible

Movilización
del parque
de vivienda
privado

Promoción
de la
rehabilitación

Promoción
de suelo para
la vivienda
protegida

Acción
contra la
gentrificación

Acción
contra la
especulación
inmobiliaria

Integración
entre vivienda
y ciudad

Mejora de la
calidad de la
vivienda

Los concursos se dirigen a profesionales de la arquitectura que aceptan participar en el desafío de aportar ideas para responder a necesidades residenciales y urbanas. En este sentido, los proyectos responden a las características morfológicas de las tramas urbanas donde se ubican, tratando en todo momento de preservar la fisonomía de los barrios. Los equipos participantes son animados a competir no tanto en cuestiones formales de los edificios sino en su contenido. Así, la creatividad se invierte en los aspectos puramente arquitectónicos de su ocupación.

Los criterios de evaluación de los proyectos tienen en cuenta los estudios de ordenación y planificación, los aspectos constructivos, las calidades arquitectónicas, la integración en el entorno, la funcionalidad de las plantas, la eficiencia energética y, en definitiva, la visión general de la propuesta.

La administración pública no concentra todas las obras en manos de una única oficina de arquitectura, sino que fomenta la adjudicación de proyectos a diferentes despachos. En casos de concursos complejos, que aglutinan diferentes solares y espacios, se estimula el diálogo entre los diferentes ganadores para alcanzar soluciones conjuntas consensuadas.

Finalmente, la propuesta actual de concursos ha introducido desde el año 2016 un factor de innovación que modifica cualitativamente tanto los procesos de selección de proyectos como los resultados. Se trata de la incorporación como miembros del jurado de representantes de la Federación de Asociaciones de Vecinos y Vecinas de Barcelona (FAVB), del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC) y de miembros de la Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB). Su inclusión en los debates del jurado aporta profundidad en la argumentación de las calidades de las propuestas, y dinamismo en la aportación de puntos de vista diferentes.

La entrega de las llaves de las viviendas es un momento significativo y lleno de emoción. En él, el trabajo de producción de vivienda asequible toma sentido.



A continuación se reproduce una selección de proyectos arquitectónicos finalizados, o en proceso de desarrollo durante el período de estudio.

Proyectos finalizados:

Edificio mixto de viviendas y alojamientos temporales en el 22@

Edificio mixto de viviendas y equipamiento público en Pere IV

Viviendas para gente mayor, CAP y casal en Glòries

Edificio de viviendas sociales en Can Batlló

Viviendas para gente mayor en Quatre Camins

Viviendas en Fabra i Coats

Proyectos en desarrollo:

Viviendas dotacionales y alojamientos en la calle Alí Bei

Viviendas y equipamiento en la calle Lluís Borrassà

Viviendas sociales en Bon Pastor (sector H3)

Viviendas sociales en Bon Pastor (sector G2)

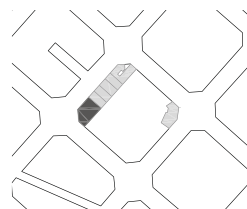
Viviendas sociales en la Marina del Prat Vermell

Viviendas públicas de alquiler en Illa Glòries

Edificio mixto de viviendas y alojamientos temporales en el 22@

Coll-Leclerc

Se trata de un proyecto que incluye la construcción de 47 viviendas dotacionales, 20 alojamientos y 17 plazas de aparcamiento. La implantación en chaflán se define dividiendo el proyecto en tres bloques verticales, con un pasaje intermedio que articula las comunicaciones y accesos.



La morfología final persigue la máxima incidencia solar para un comportamiento energético óptimo. El equilibrio superficial entre los bloques facilita la distribución flexible y reversible de los espacios, a la vez que permite una adaptación volumétrica integrada en el contexto.

Proyecto: 2012-2015

Ejecución: 2015-2018

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona

Emplazamiento: calle de Tànger, 38B-40-42 / calle de Àlaba, 132-138

(Sant Martí), Barcelona

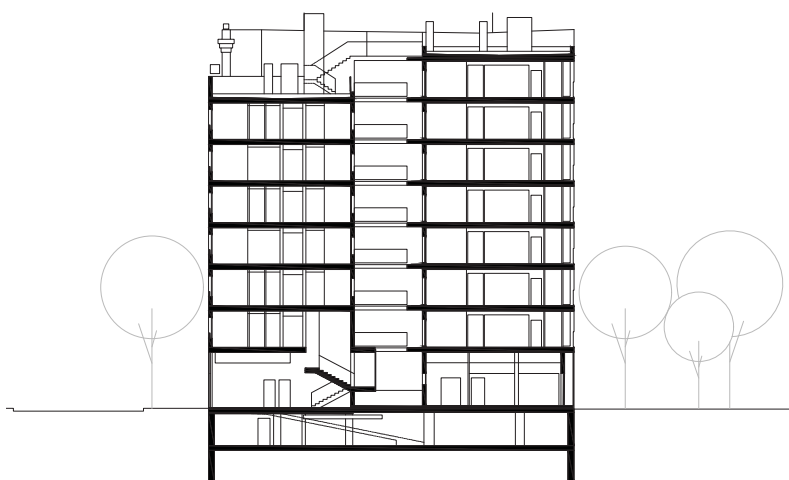
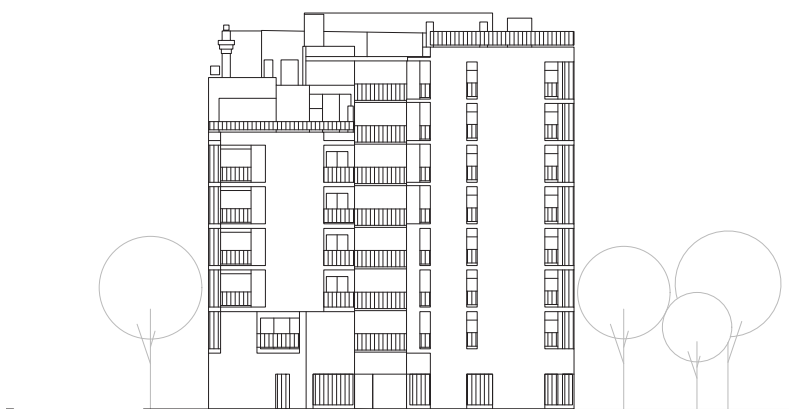
Superficie: 5.525 m²

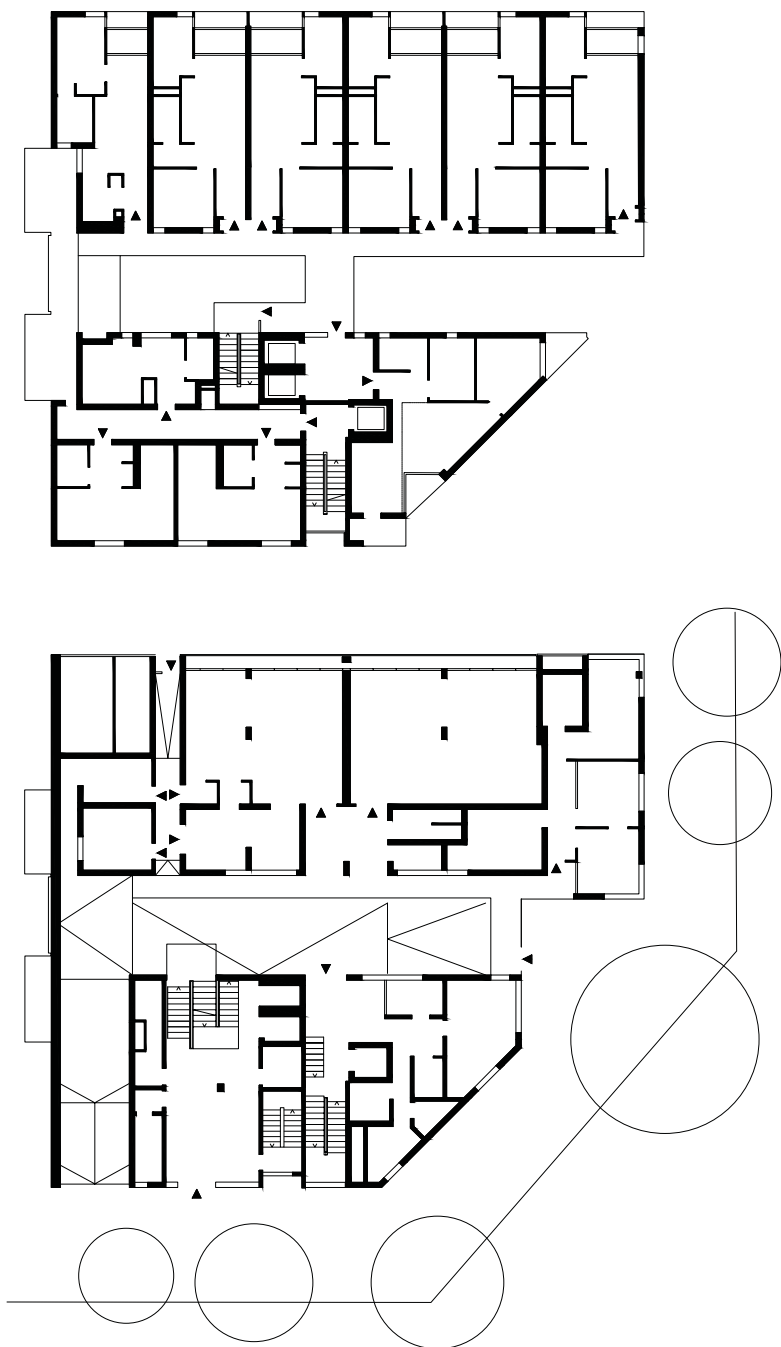
Programa residencial: 47 viviendas dotacionales y 20 alojamientos

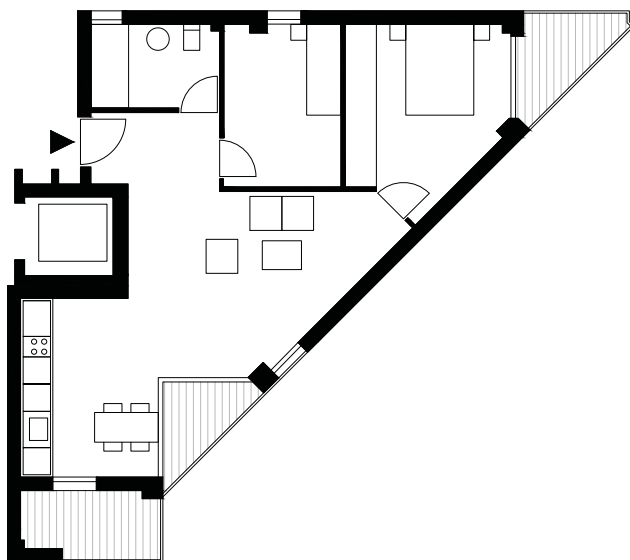
Presupuesto: 4.716.613 €



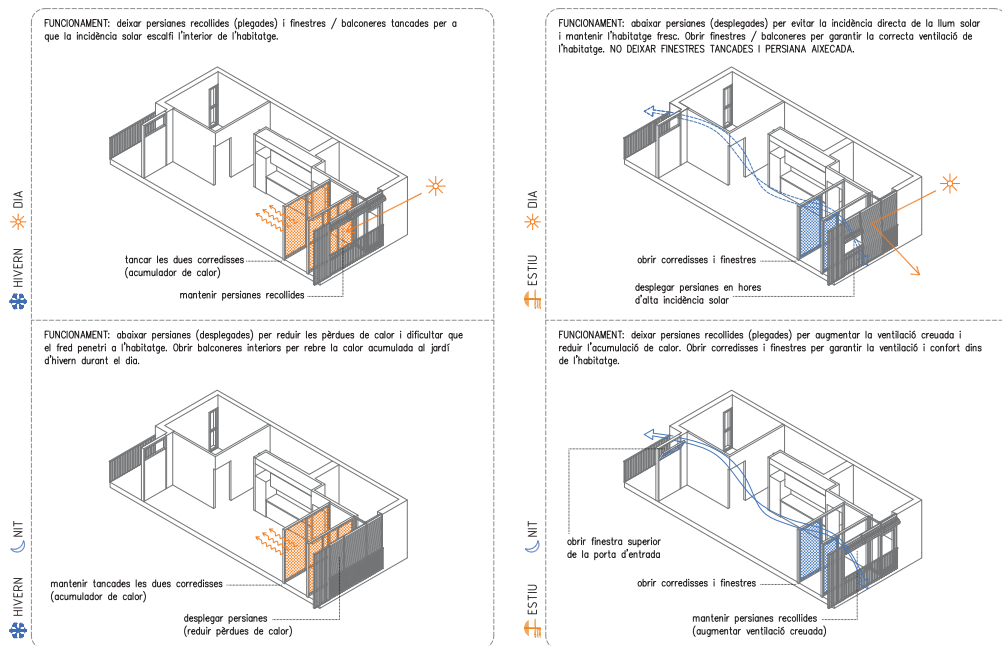










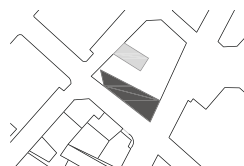


Recomendación para optimizar el confort de la vivienda sin consumir energía

Edificio mixto de viviendas y equipamiento público en Pere IV

Estudi Massip-Bosch

El proyecto resuelve un programa complejo en un volumen compacto limitado por la regulación urbanística. Frente a esta condición, se opta por una imagen unitaria estratificada en altura. Un centro de día para personas mayores en planta baja, y un centro cívico en planta primera completan un programa de viviendas para personas mayores.



Se proponen dos tipos de viviendas, que se disponen buscando el máximo aprovechamiento de luz natural. La topografía de la fachada y tres patios interiores facilitan esta articulación. La construcción se lleva a cabo desde la eficiencia de los paneles industrializados ligeros diseñados para el proyecto.

Proyecto: 2008

Ejecución: 2010-2018

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: calle de Josep Pla, 180 (Sant Martí), Barcelona

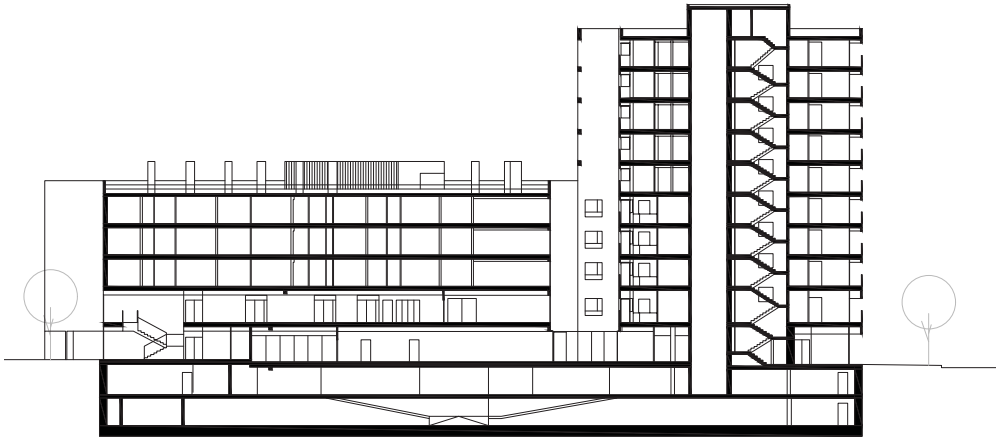
Superficie: 11.673 m²

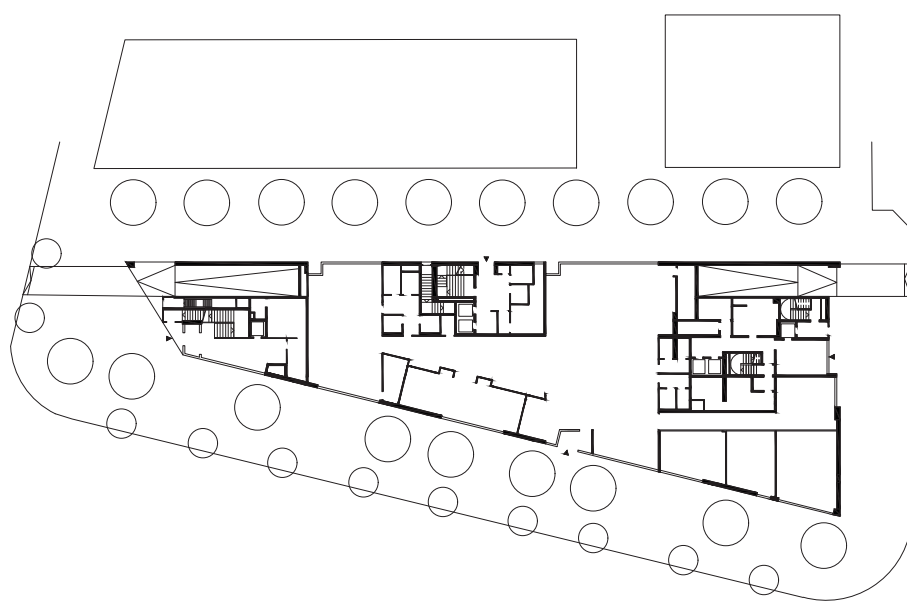
Programa residencial: 83 viviendas

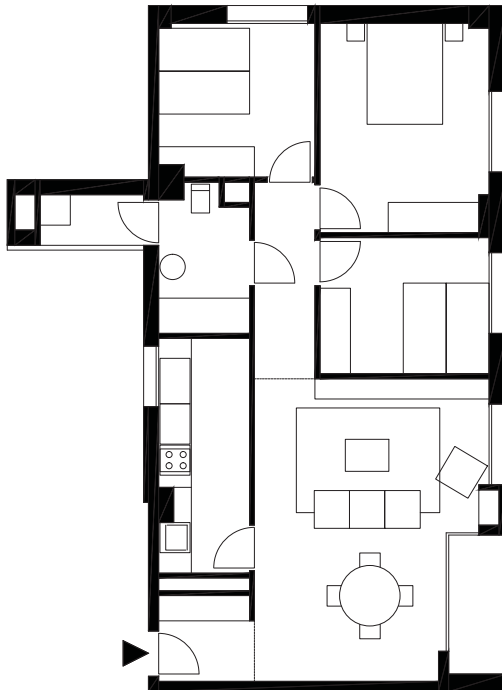
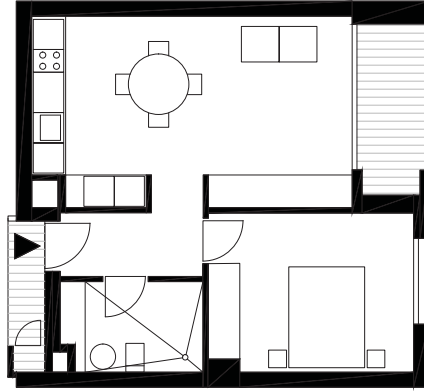
Presupuesto: 9.938.412 €









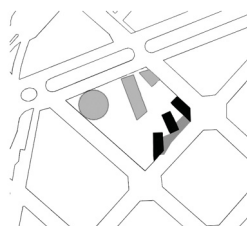


Viviendas para gente mayor, CAP y casal en Glòries

Bonell-Gil, Peris-Toral

Se trata de un proyecto mixto con tres funciones superpuestas en una única pieza arquitectónica. Un zócalo inferior incluye todos los usos públicos (un centro de atención primaria y un casal de barrio). Sobre él se elevan tres volúmenes que dan cobijo a 105 viviendas para gente mayor.

Cada volumen de viviendas dispone de su propio espacio polivalente en conexión con el exterior. Las tipologías de 40 m² se organizan en torno a un núcleo técnico central que libera el perímetro permitiendo varias combinaciones de distribución.



Proyecto: 2008

Ejecución: 2010-2016

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: calle de Bolívia, 45-47-49 (Sant Martí), Barcelona

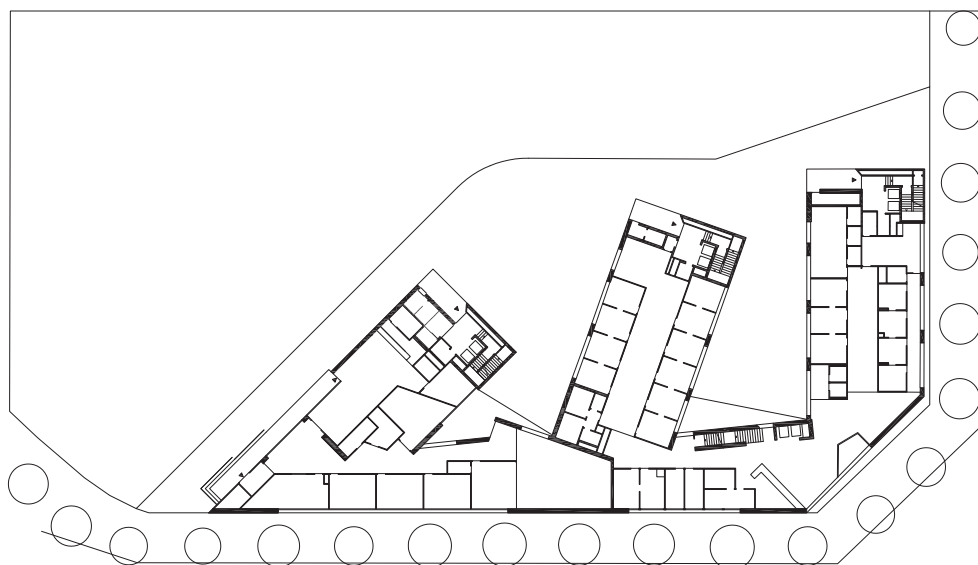
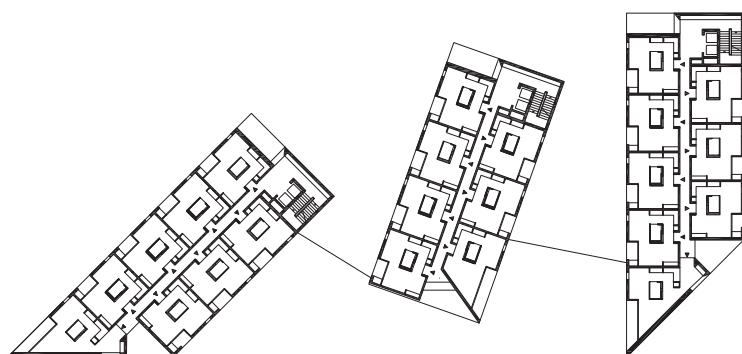
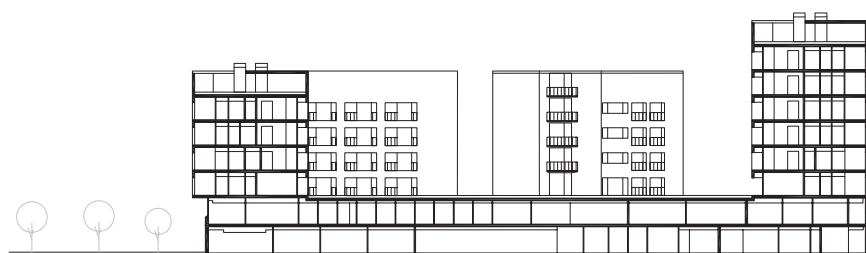
Superficie: 26.740 m²

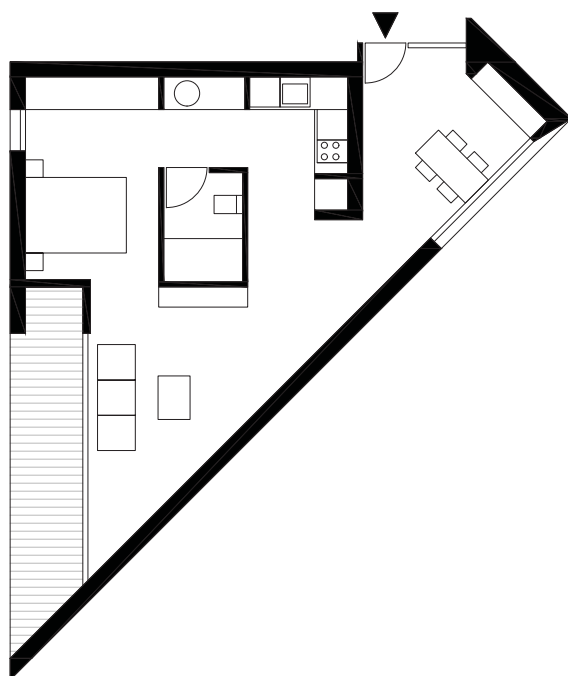
Programa residencial: 105 viviendas

Presupuesto: 20.227.969 €







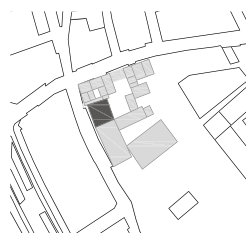




Edificio de viviendas de alquiler y derecho de cesión de superficie para afectados urbanísticos en Can Batlló

Espinet/Ubach Arquitectes

El conjunto está formado por 26 viviendas, a las que se añade un aparcamiento para 31 vehículos y locales comerciales en planta baja. Las plantas superiores se organizan en torno a un patio central, en torno al cual se distribuye un pasillo que da acceso a las viviendas.



La composición estructural es muy regular, permitiendo luces variables en torno al patio que varían entre 5,50 y 7,85 metros. De esta manera, la superficie de las viviendas queda liberada de condicionamientos estructurales, permitiendo futuras redistribuciones.

Proyecto: 2013

Ejecución: 2015-2016

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona

Emplazamiento: calle de Parcerisa, 4-6 (Sants-Montjuïc), Barcelona

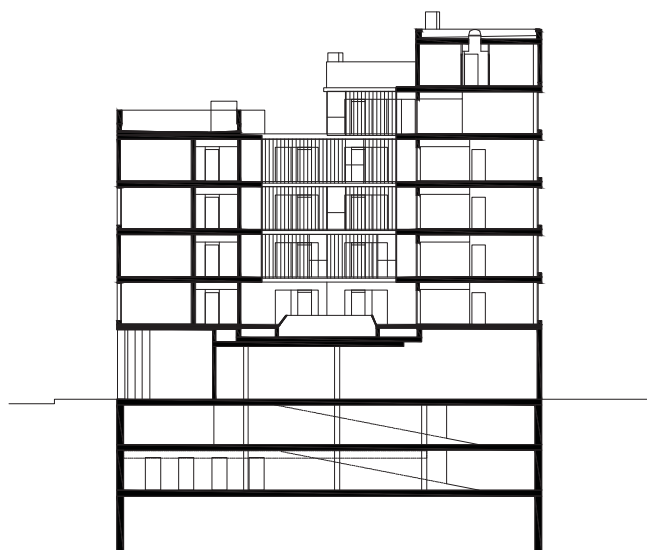
Superficie: 3.949 m²

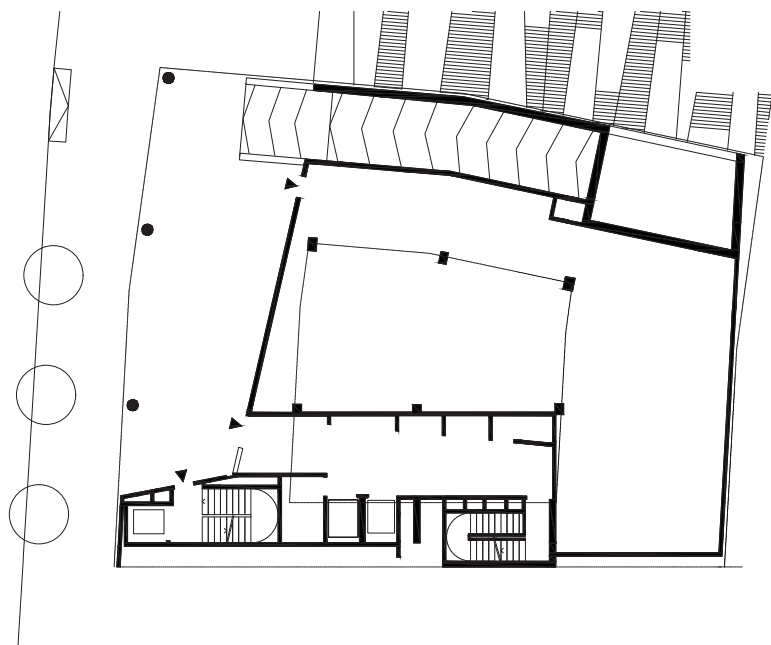
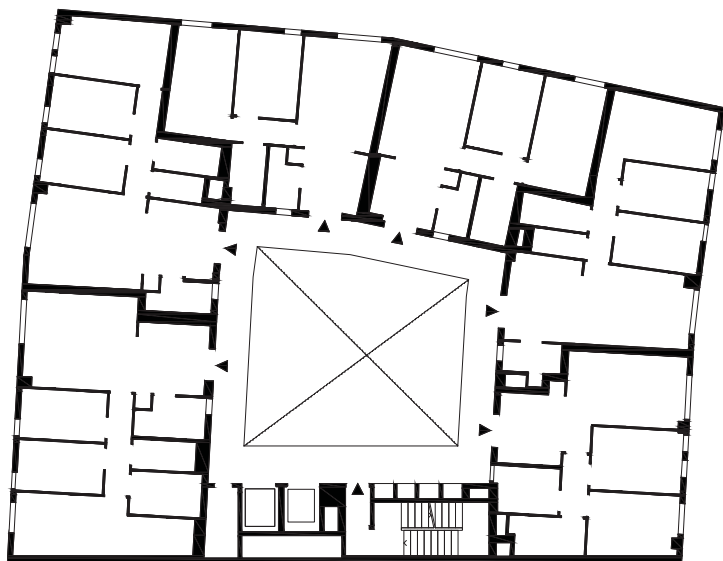
Programa residencial: 26 viviendas

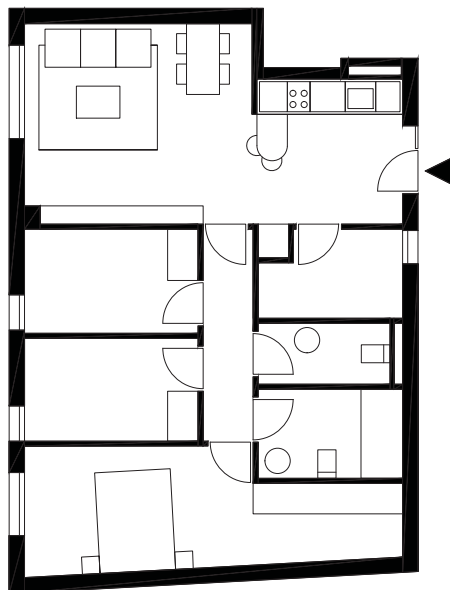
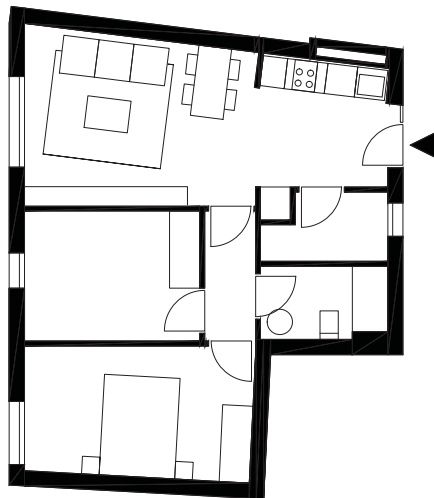
Presupuesto: 2.680.938 €







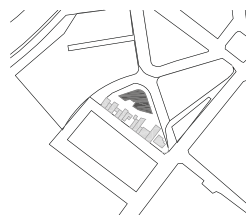




Viviendas para gente mayor en Quatre Camins

Pere Joan Ravetllat,
Carme Ribas, Nicolás
Markuerkiaga

Se trata de una pieza arquitectónica ubicada en las faldas de la sierra de Collserola. La baja densidad del área, la topografía en pendiente y las vistas que se ofrecen desde el lugar determinan la propuesta volumétrica. Se plantea un edificio en L escalonado, que aprovecha lo mejor de las condiciones del emplazamiento.



Todas las viviendas cuentan con un espacio exterior protegido y bien orientado. Tanto la organización de los accesos como la propia volumetría y construcción persiguen la máxima eficiencia energética del conjunto, además de una circulación central bien estructurada.

Proyecto: 2010

Ejecución: 2015-2017

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: calle de Vista Bella, 7-9 (Sarrià-Sant Gervasi), Barcelona

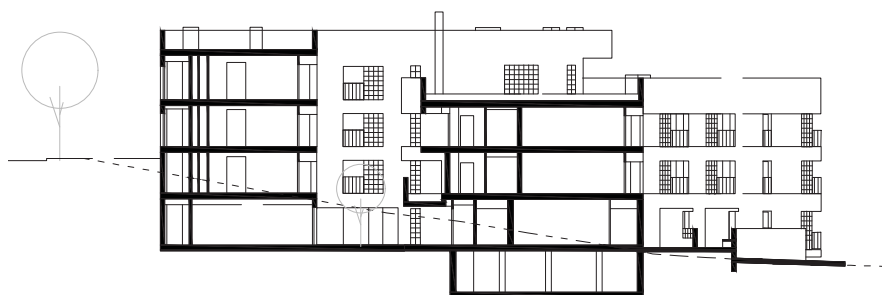
Superficie: 4.833 m²

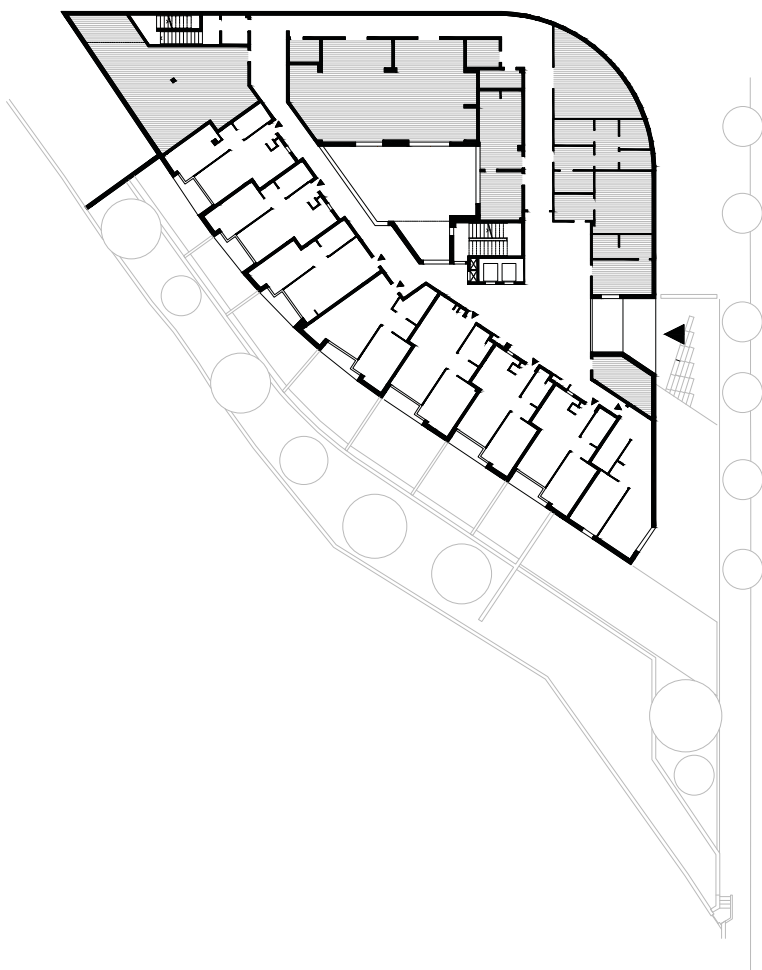
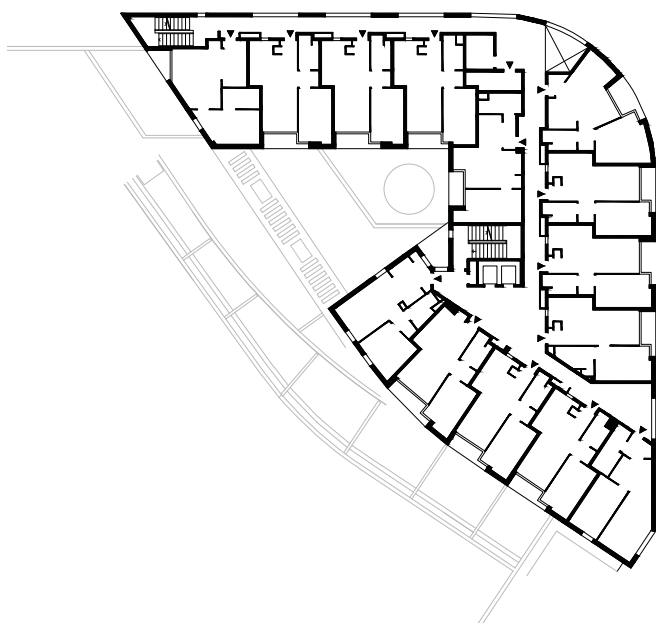
Programa residencial: 44 viviendas

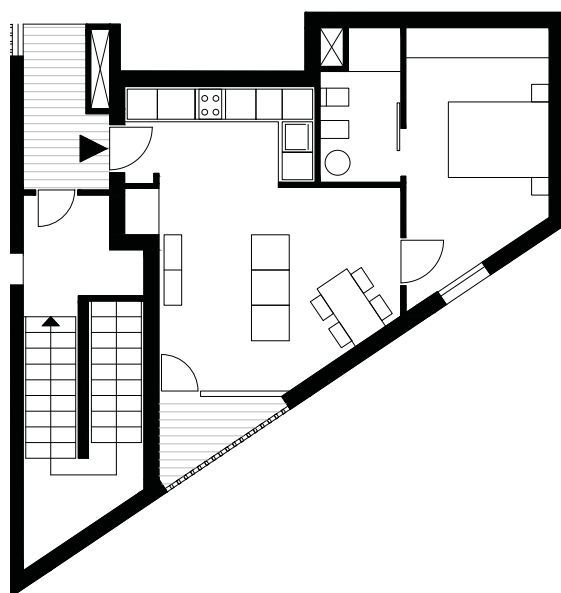
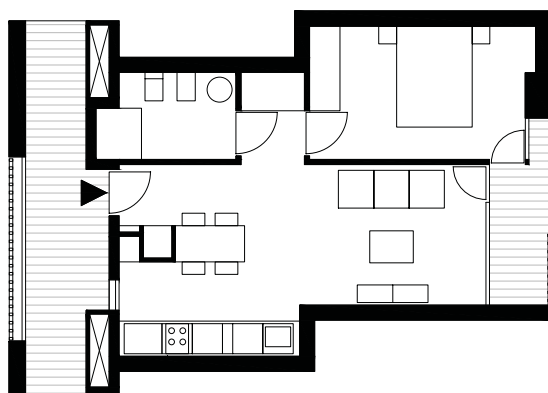
Presupuesto: 3.249.361 €









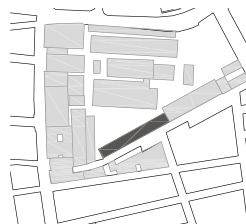


Viviendas para jóvenes y artistas en Fabra i Coats

Roldán + Berengué
Arquitectos

Reutilizando una de las antiguas naves del complejo fabril de Fabra i Coats, que había tenido función de almacén, se plantea la construcción de 46 viviendas sociales que aprovechan la antigua envolvente.

Se procura respetar al máximo el edificio existente, para lo cual se propone una estructura interior independiente y ligera de madera. Se ocupan cuatro plantas que respetan una capa de separación de las fachadas existentes. Las tipologías responden a la ventilación cruzada que permite la doble orientación.



Proyecto: 2009

Ejecución: 2018

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: calle de Parellada, 7-11 (Sant Andreu), Barcelona

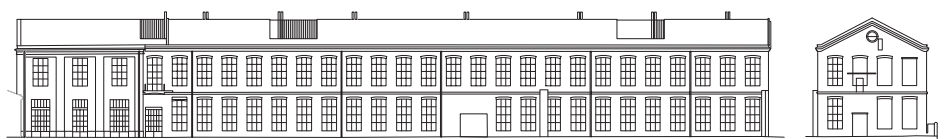
Superficie: 4.389 m²

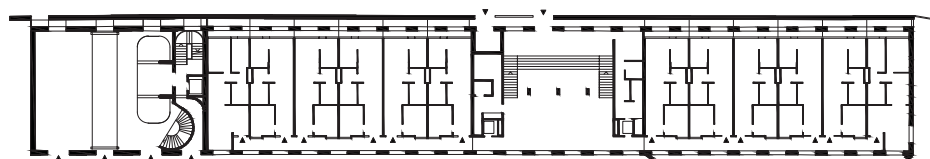
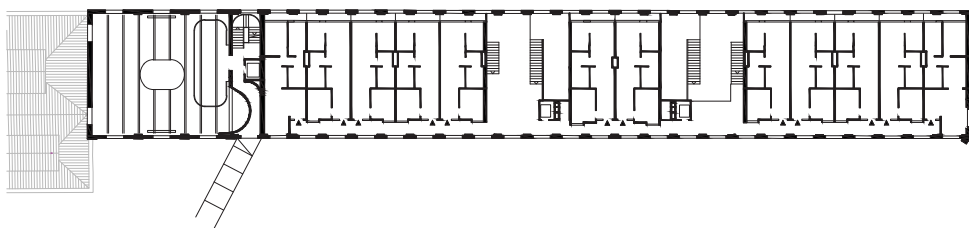
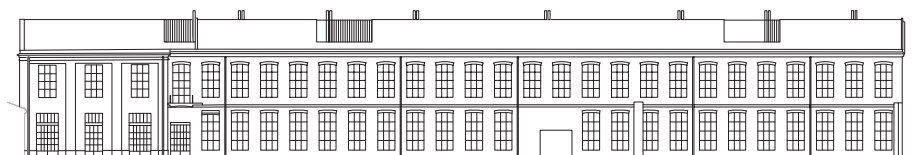
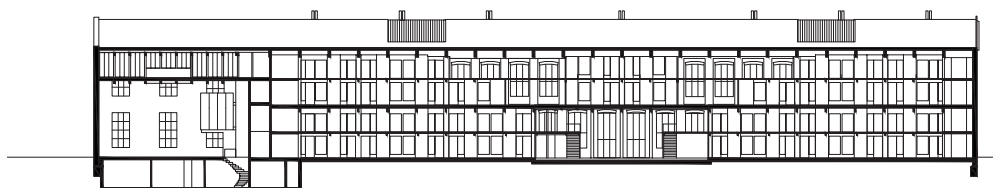
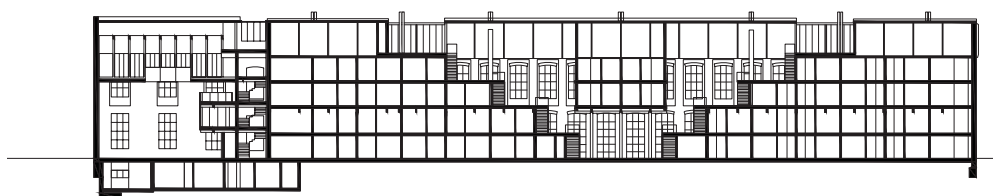
Programa residencial: 46 viviendas

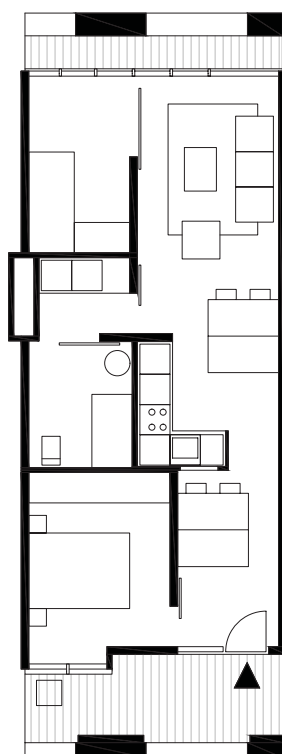
Presupuesto: 5.597.173 €







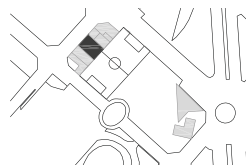




Viviendas dotacionales y alojamientos en la calle Alí Bei

Pau Vidal, Vivas Arquitectos,
Arquitectura Produccions

Se trata de un edificio de viviendas dotacionales para la gente mayor ubicado en una manzana fragmentada del ensanche. La fachada posterior propuesta constituye una aportación de iluminación y vistas privilegiadas en un entorno antes degradado.



El edificio se organiza en dos piezas separadas por un patio central de comunicaciones. El esponjamiento permite introducir luz y mejorar las condiciones de confort y climáticas del edificio, a la vez que facilita la articulación con los volúmenes que configuran la manzana.

Proyecto: 2012

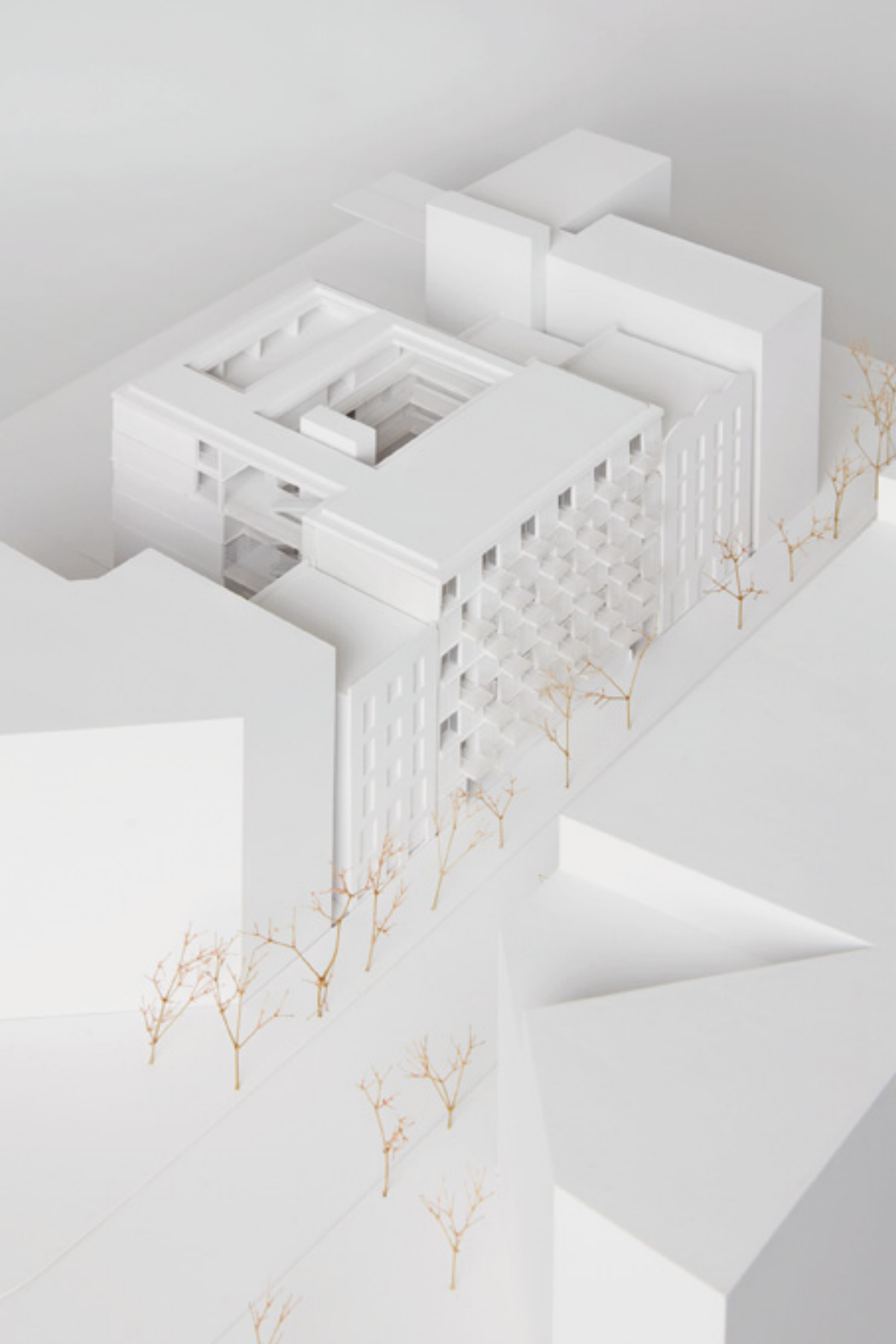
Ejecución: 2018

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

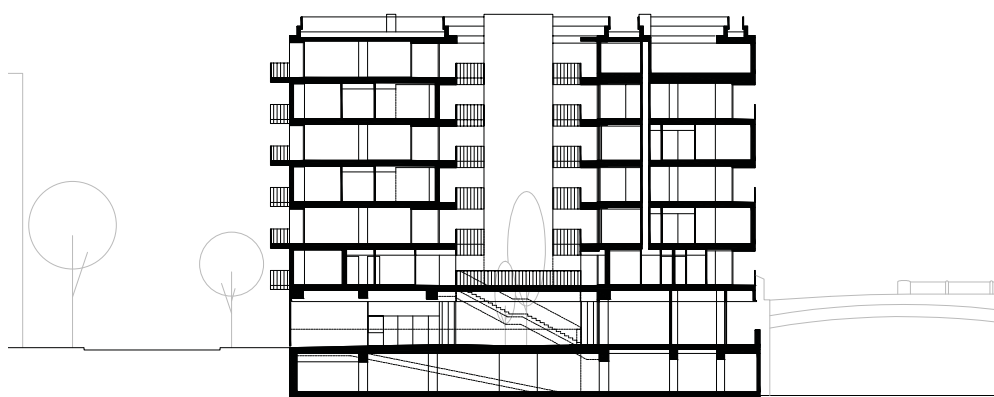
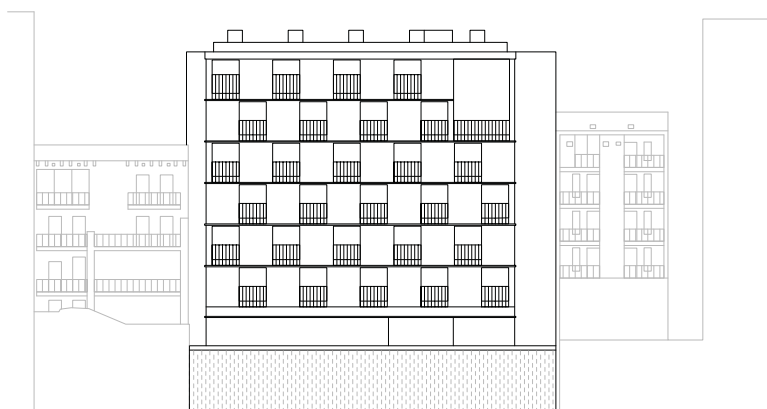
Emplazamiento: calle de Alí Bei, 100-102 (l'Eixample), Barcelona

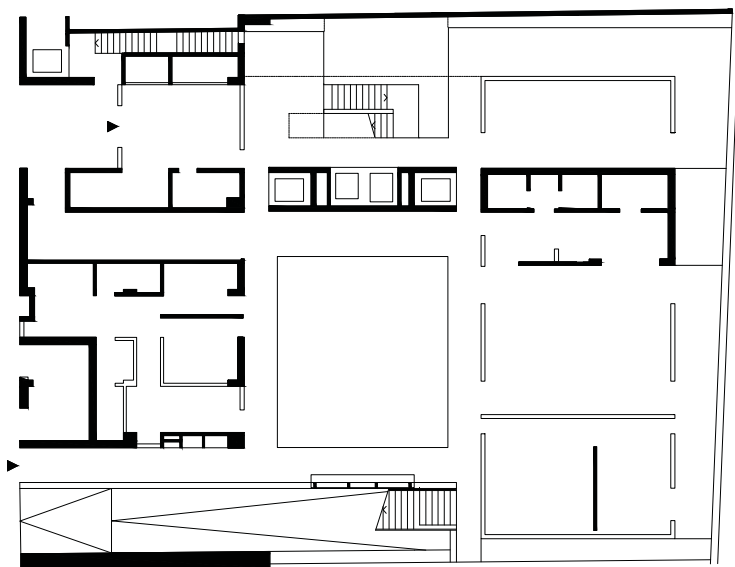
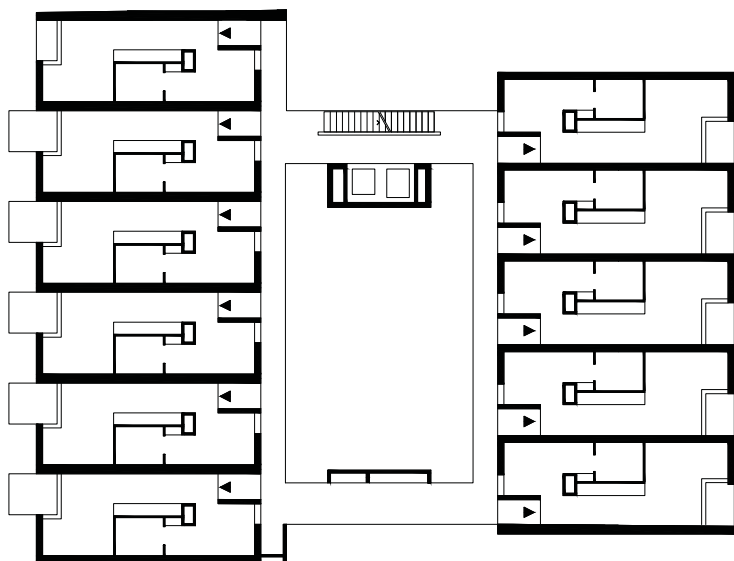
Superficie: 5.360 m²

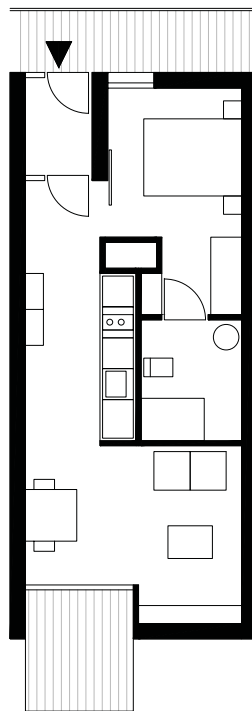
Programa residencial: 49 viviendas y 10 alojamientos









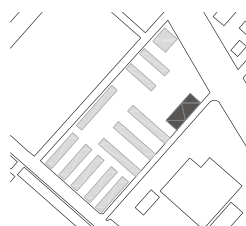


Viviendas y equipamiento en la calle Lluís Borrassà

Peris-Toral, Eletresjota

Proyecto que incluye la construcción de 54 viviendas, un equipamiento deportivo y un aparcamiento subterráneo. El volumen se configura como una única pieza donde una parte tiene un desarrollo en más alturas.

Las viviendas se organizan de acuerdo a un sistema tipológico que reparte las áreas técnicas en el perímetro liberando y flexibilizando el resto de la superficie. Se plantean usos reversibles y ocupaciones indiferenciadas de espacios equivalentes, dotados siempre de doble ventilación e iluminación natural.



Proyecto: 2017

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: calle de Lluís Borrassà, 23-25 (Sant Martí), Barcelona

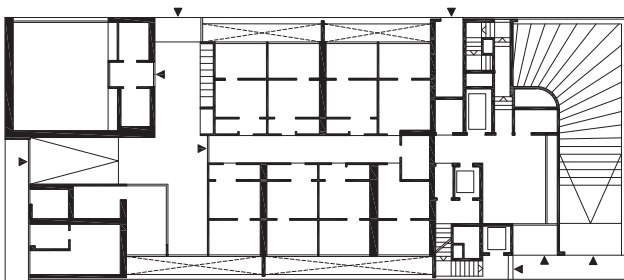
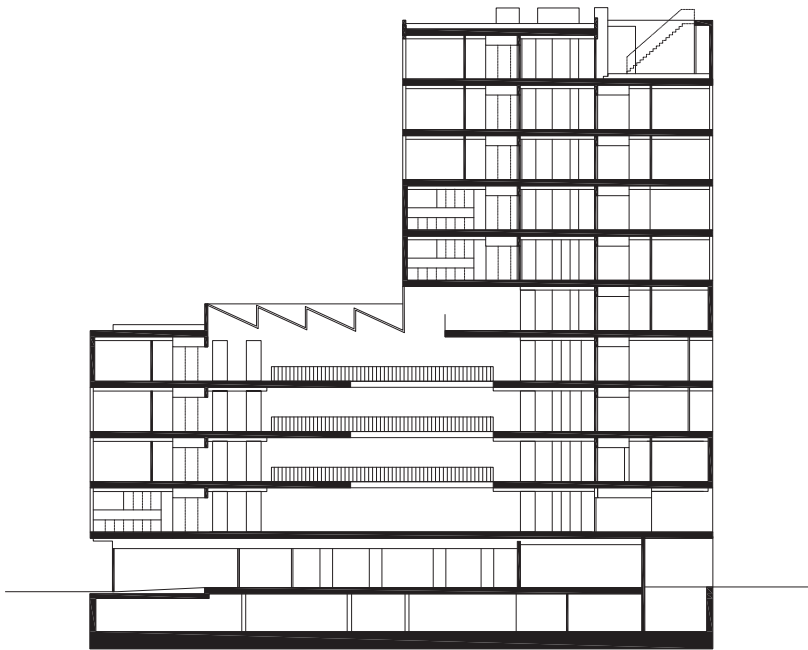
Superficie: 5.971 m²

Programa residencial: 54 viviendas

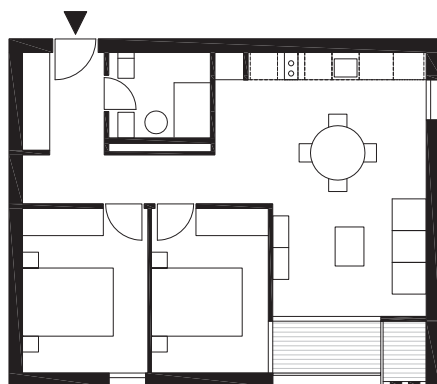
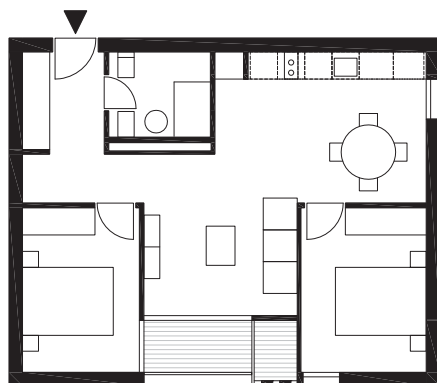
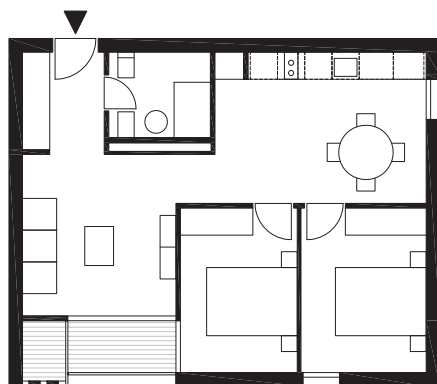
Presupuesto: 5.862.942 €









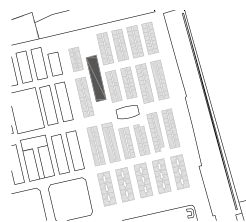


Viviendas de realojo en Bon Pastor (sector H3)

MADHEL (Bergman y Herraiz),
MÁRMOLBRAVO
y MIEL Arquitectos
(Borrás y Grammont)

Proyecto de bloque residencial en un barrio representativo de la historia de Barcelona, el Bon Pastor. Se trata de un programa de 50 viviendas de realojo de diferentes dimensiones, dotadas de una terraza que amplía generosamente la superficie de los pisos.

Todas las viviendas tienen en común un núcleo técnico central que organiza el interior en dos espacios diáfanos orientados a ambas fachadas, y cuya distribución podría ser reversible. Se persigue la óptima iluminación natural y la ventilación cruzada en todas las viviendas.



Proyecto: 2015

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB)

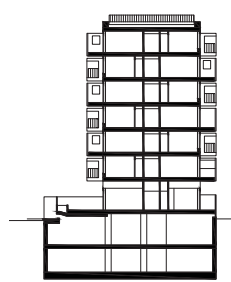
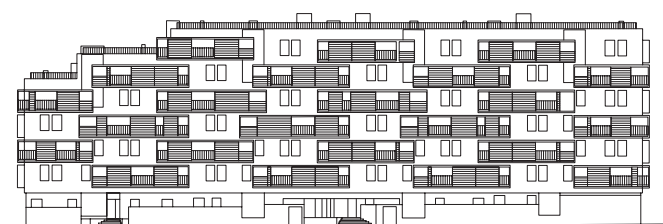
Emplazamiento: Manzana H3, Bon Pastor (Sant Andreu), Barcelona

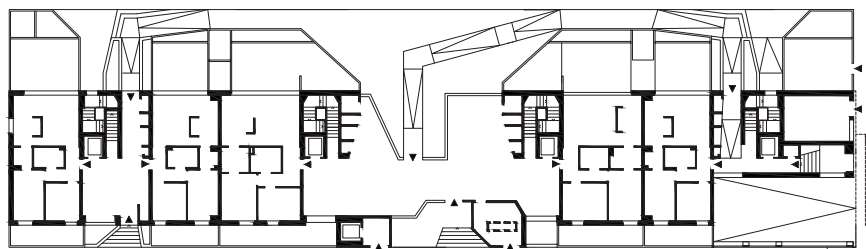
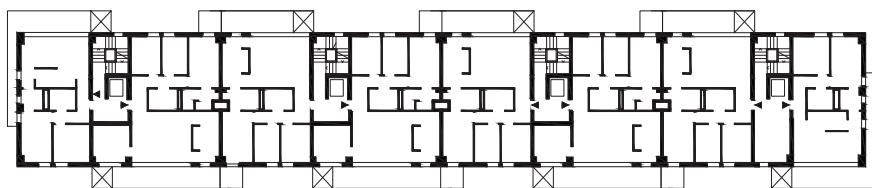
Superficie: 8.800 m²

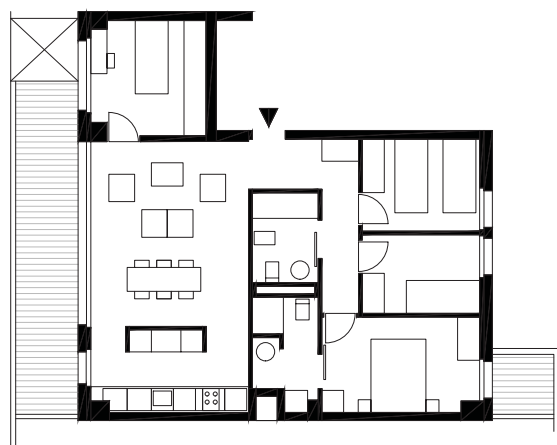
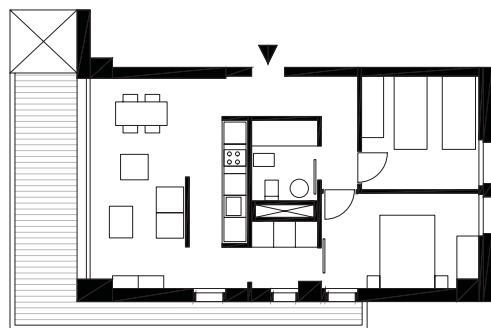
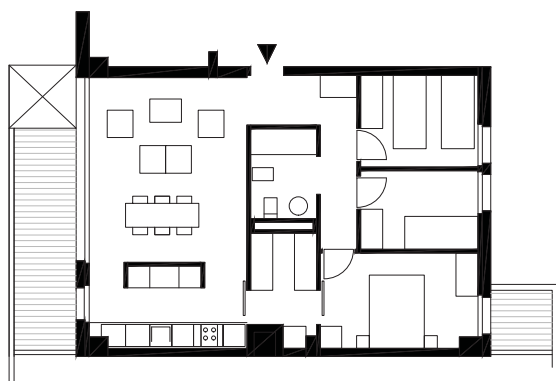
Programa residencial: 50 viviendas









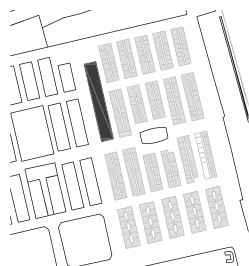


Viviendas de realojo en Bon Pastor (sector G2)

TAC Arquitectes

Proyecto de bloque residencial en un barrio representativo de la historia de Barcelona, el Bon Pastor. Se trata de un programa de 60 viviendas de realojo que se ubican frente a un espacio público del barrio, hacia el cual orientan sus terrazas.

Las viviendas recuperan la secuencia tipológica de tres crujías de las casas de Bon Pastor, y proponen un espacio central de sala, comedor y cocina. La relación con la calle, el comportamiento energético y la relación con las dos crujías laterales de las habitaciones permiten la reversibilidad de los usos propuestos.



Proyecto: 2015

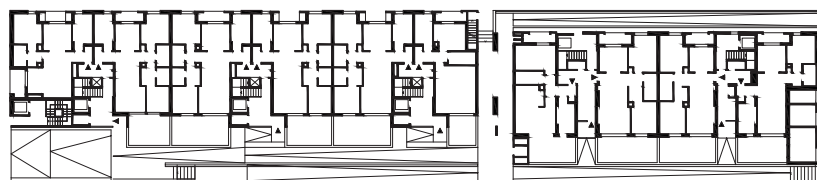
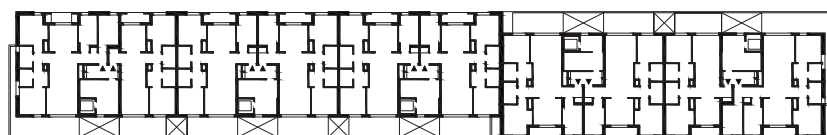
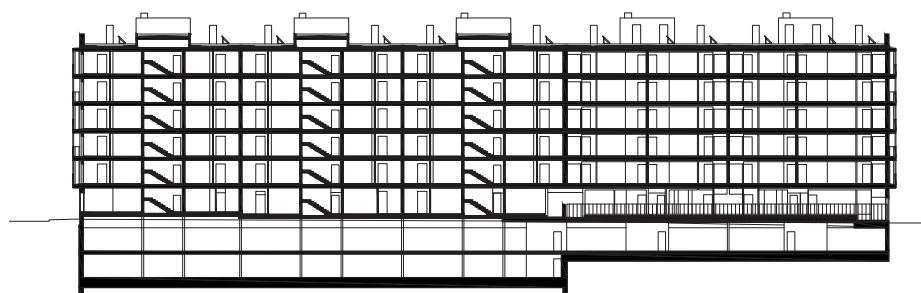
Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: Manzana G2, Bon Pastor (Sant Andreu), Barcelona

Superficie: 6.525 m²

Programa residencial: 60 viviendas



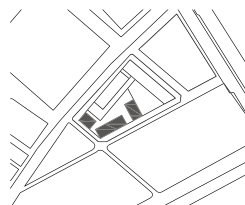




Viviendas de alquiler y derecho de cesión de superficie en la Marina del Prat Vermell

Pau Vidal, Vivas Arquitectos,
Arquitectura Produccions

Proyecto definido por tres bloques arquitectónicos que configuran un nuevo territorio de usos mixtos en el entorno de la Marina del Prat Vermell. La fragmentación del programa en tres piezas sobre un zócalo común facilita una transición urbana de escala más contenida.



Cada pieza se articula de manera independiente a nivel de comunicaciones, generando pasarelas y espacios previos a las viviendas que se comunican visualmente entre ellas. La distribución interior es estructuralmente muy ordenada, e incorpora generosas terrazas en todas las viviendas.

Proyecto: 2016

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

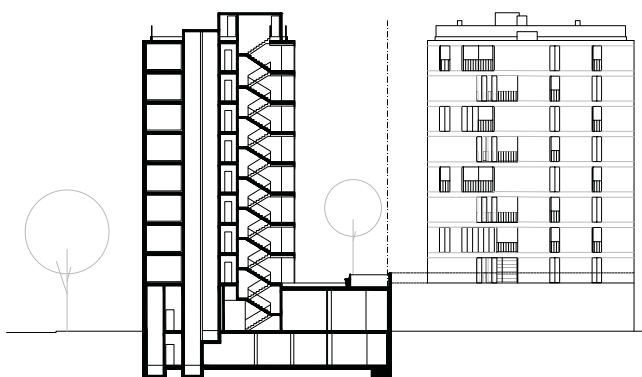
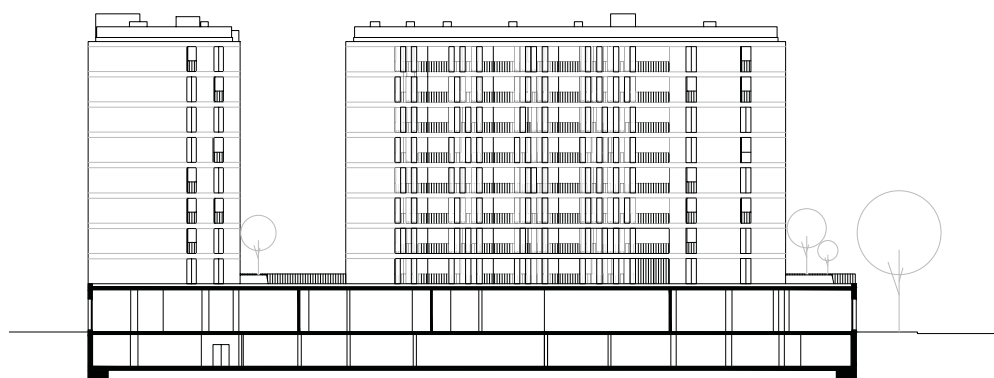
Emplazamiento: calle de Uldecona, 12-14, la Marina del Prat Vermell (Sants-Montjuïc), Barcelona

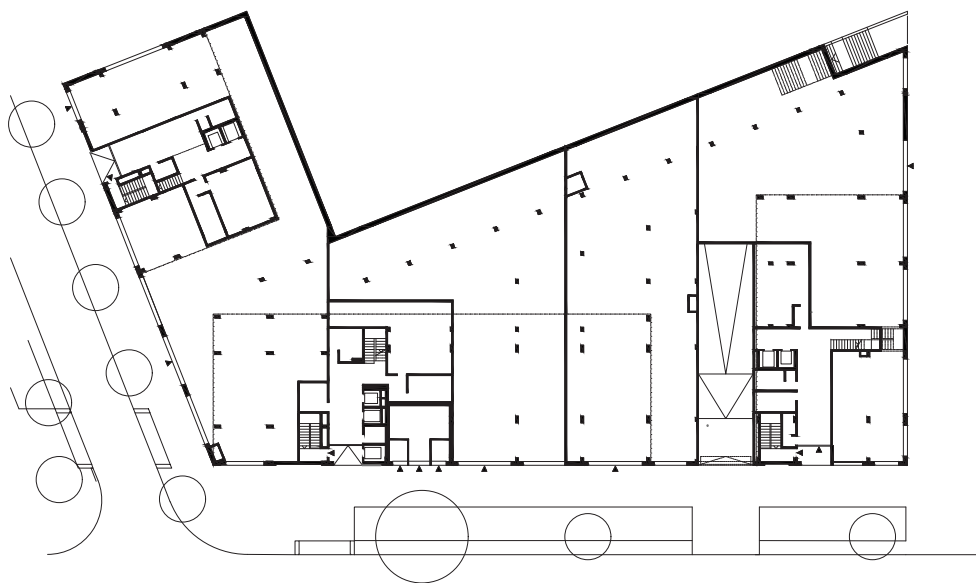
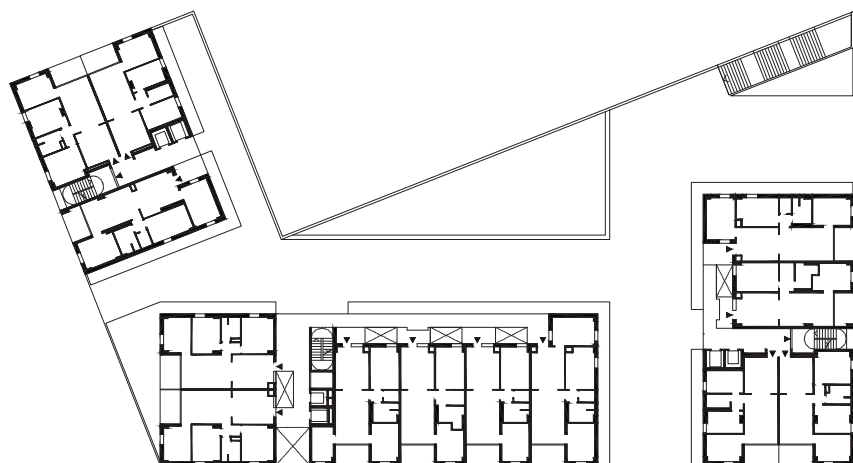
Superficie: 16.677 m²

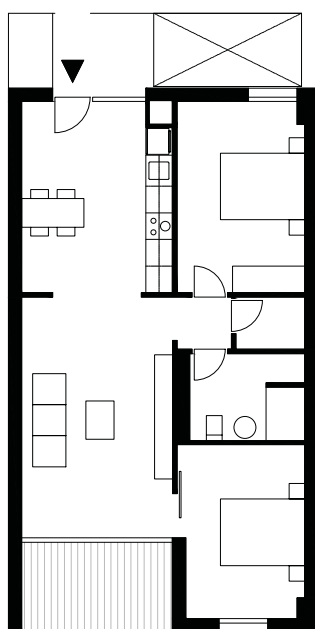
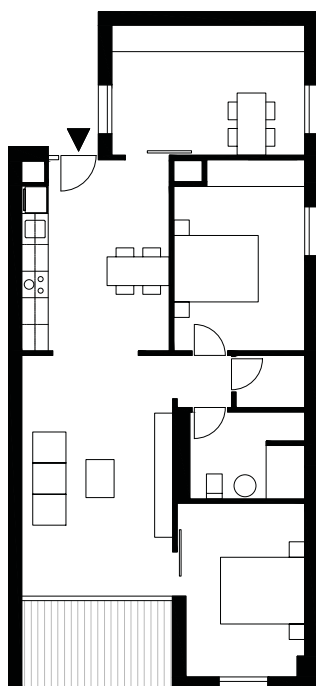
Programa residencial: 108 viviendas







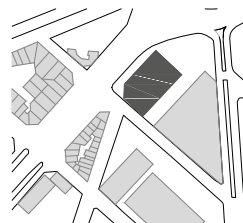




Viviendas de alquiler y derecho de cesión de superficie en Illa Glòries

Cierto Estudio y Franc Llonch
Bayona Valero, Cantallops Vicente,
Ensenyat Tarrida y HAZ Arquitectura
Pau Vidal y Vivas Arquitectos
SV60 Cordón & Liñan

Se trata de un proyecto metodológicamente muy innovador surgido a partir de un concurso internacional de ideas. El resultado del concurso permitió seleccionar una ordenación volumétrica en la cual desarrollar parcialmente cuatro de los proyectos seleccionados.



La propuesta establece una relación volumétrica con la trama urbana de la ciudad, configurando una manzana con dos patios y un pasaje peatonal interior. La coordinación entre los equipos seleccionados ha facilitado la articulación de los cuatro proyectos, que resuelven de manera heterogénea cada fragmento de manzana. Las condiciones adecuadas de iluminación y ventilación, así como disposiciones tipológicas que facilitan la flexibilidad y la ausencia de jerarquías de género, son características presentes en el proyecto.

Proyecto: 2016-2018

Cliente: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB)

Emplazamiento: Manzana formada por las calles Castillejos, Casp, plaza de les Glòries y Gran Via de les Corts Catalanes (l'Eixample), Barcelona

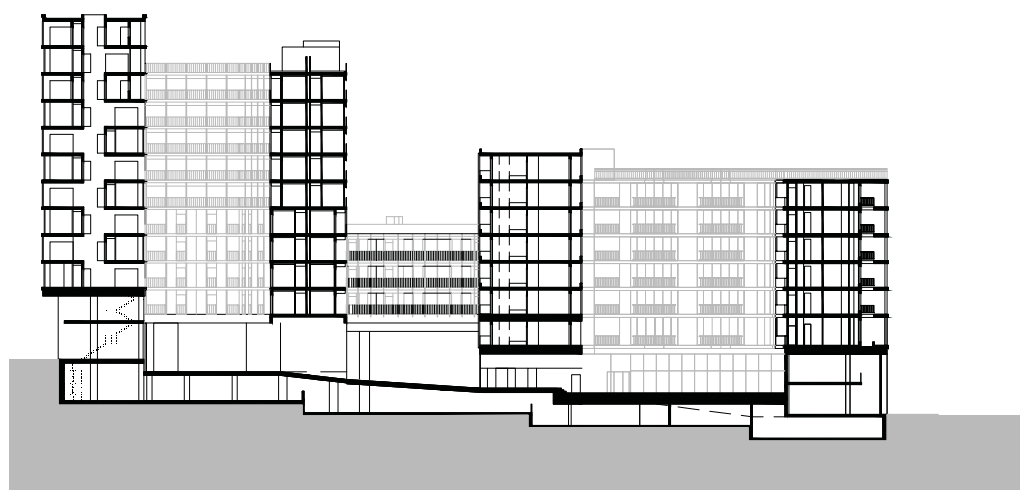
Superficie: 30.000 m²

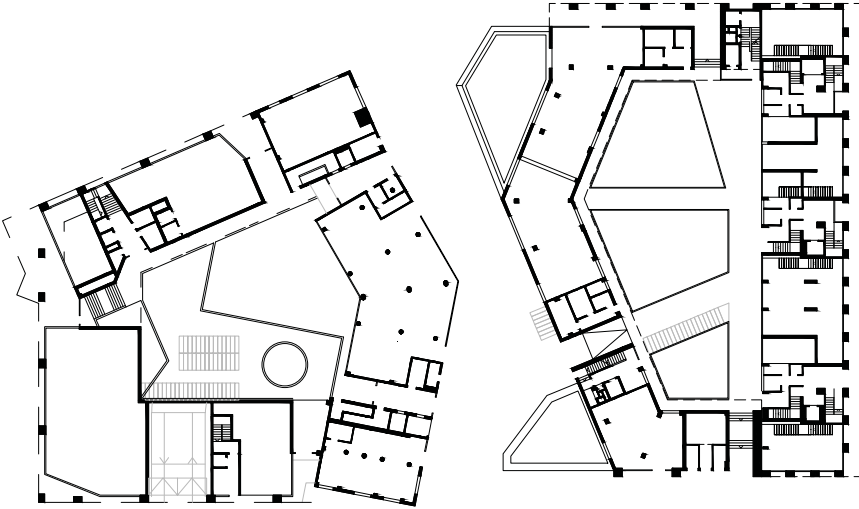
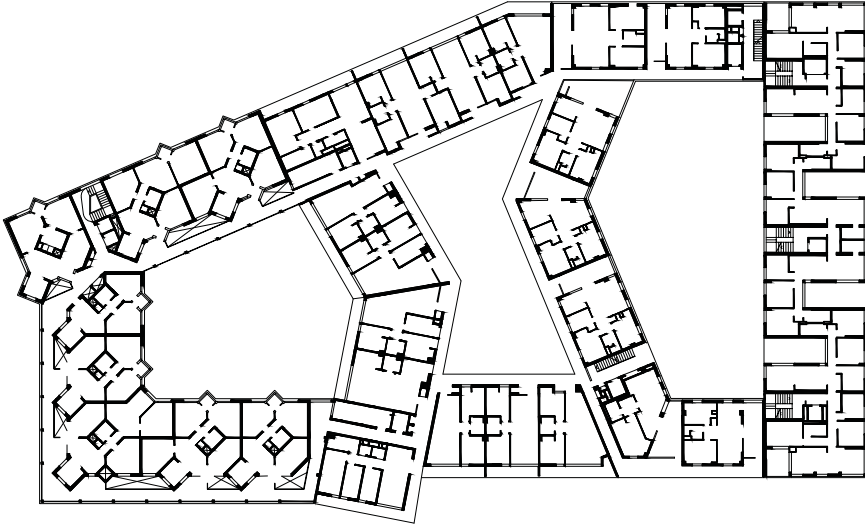
Programa residencial: 238 viviendas

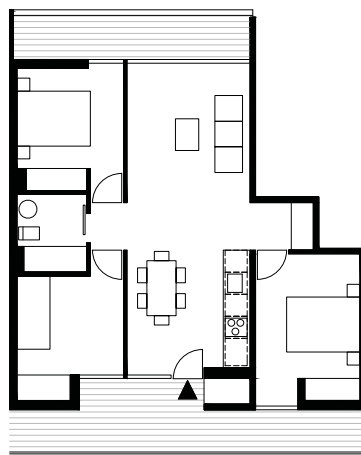
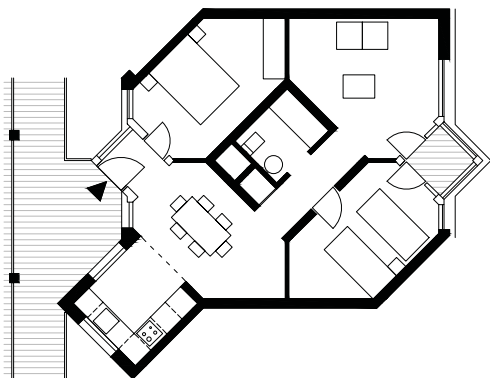
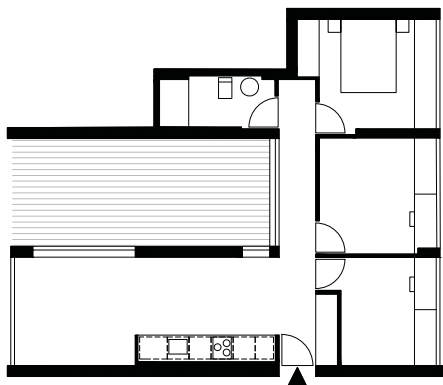
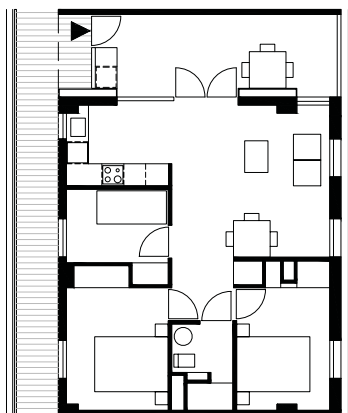


Ordenación Volumétrica del Conjunto (PMU) y Pieza A: Certo Estudio y Franc Llonch
Pieza B: Bayona Valero Arquitectes, Cantallops Vicente Arquitectes, Ensenyat Tarrida
Arquitectes y HAZ Arquitectura
Pieza C: Pau Vidal Arquitecte y Estudio Vivas Arquitectos
Pieza D: SV60 Cordón & Liñan Arquitectos

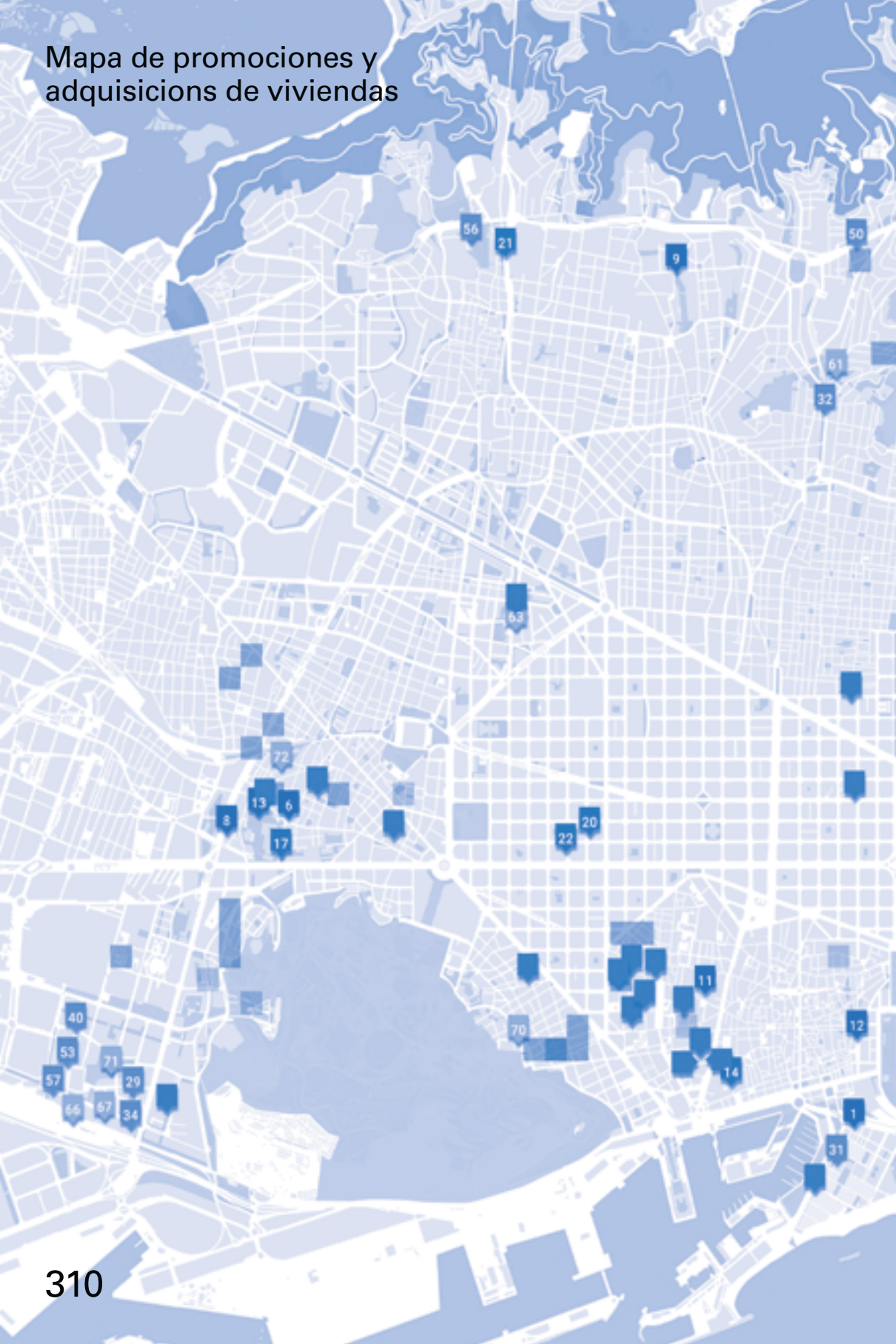


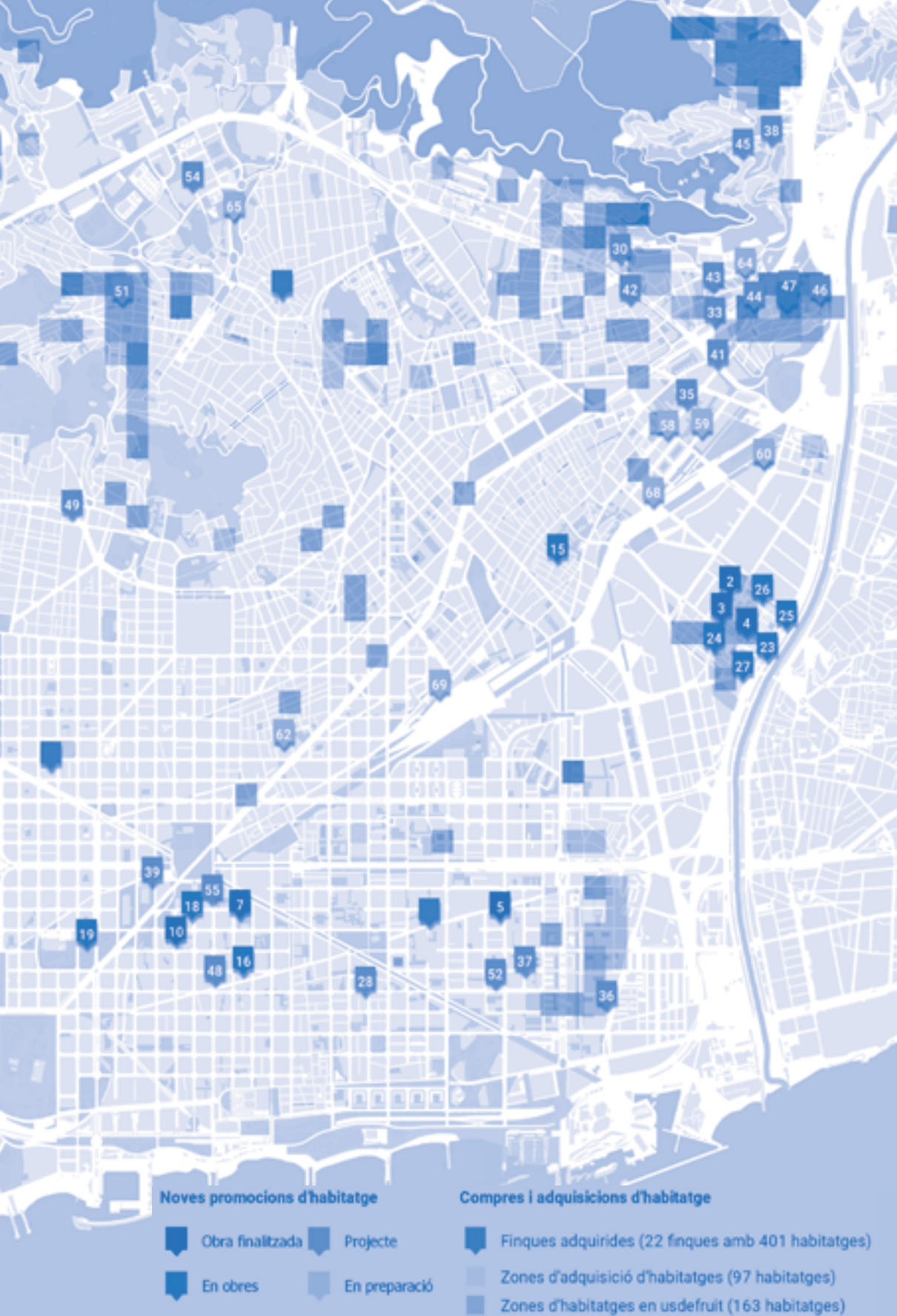






Mapa de promociones y adquisicions de viviendas





	Promoció	Estado	Operador	Direcció	Nº Viviendas
1	Rodalies	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Doctor Aiguader 15	150
2	Bon Pastor E2 (III fase)	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Alfarràs 30	60
3	Bon Pastor F1 (III fase)	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Biosca 17	61
4	Bon Pastor F2 (III fase)	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Biosca 33	46
5	Pere IV / Josep Plà	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Pere IV 455	83
6	Can Batlló UP4	Obra finalizada	IMHAB	Carrer de la Constitució 31	26
7	Glòries I fase	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Ciutat de Granada 145-149	105
8	Can Batlló UP8	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Parcerisa 6	26
9	Quatre Camins	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Vista Bella 7-9	44
10	Tànger	Obra finalizada	IMHAB	Carrer Tànger 40	47
11	Gardunya - Fem ciutat	Obra finalizada	Cooperativa	Plaça de la Gardunya 1	39
12	Princesa 49	Obra finalizada	Covivienda	Carrer Princesa 49	5
13	Can Batlló UP7	Obra finalizada	Covivienda	Carrer de la Constitució 83-89	28
14	MPGM Gòtic Sud - AA2	En obras	APROP	Carrer Nou de Sant Francesc 10	14
15	Can Fabra	En obras	IMHAB	Carrer Parellada 9	46
16	Sancho d'Àvila (II fase)	En obras	IMHAB	Plaça Dolors Piera 6	68
17	Can Batlló UP5a	En obras	APROP	Carrer Mossen Amadeu Oller 17-21	40
18	UA1 MPGM Glòries-Merid. FR14	En obras	Fundación	Carrer de Bolívia 23-27	85
19	Alí Bei	En obras	IMHAB	Carrer Alí Bei 102	49
20	Germanetes LLS	En obras	IMHAB	Carrer Comte Borrell 159	35
21	Vores Via Augusta FR18.2	En obras	IMHAB	Via Augusta 401-403	13
22	Germanetes GG	En obras	IMHAB	Carrer Viladomat 142	47
23	Bon Pastor G1 (IV fase)	En obras	IMHAB	Carrer Salomó 1	38
24	Bon Pastor H1 (IV fase)	En obras	IMHAB	Carrer Isona 1	42
25	Bon Pastor H3 (IV fase)	En obras	IMHAB	Passeig Mollerussa 58	50
26	Bon Pastor G2 (IV fase)	En obras	IMHAB	Carrer Biosca 52	60
27	Bon Pastor I1 (IV fase)	En obras	IMHAB	Carrer Mur 4	54
28	C. Espronceda, 133-135	Proyecto	Covivienda	Carrer Espronceda 133	19
29	Marina Prat Vermell S10 P25	Proyecto	Covivienda	Carrer Ulldecona 26-28	32
30	PAU 1 Roquetes - FR 18.1a	Proyecto	Covivienda	Carrer Pla dels Cirerers 2-4	27
31	Pg. Joan de Borbó, 11	Proyecto	Covivienda	Passeig Joan de Borbó 11	8
32	Vallcarca AA3 (II fase)	Proyecto	IMHAB	Avinguda Vallcarca 93-95	14
33	Trinitat Nova Bloc H	Proyecto	IMHAB	Carrer S'Agaró s/n	83
34	Marina Prat Vermell S10 P24	Proyecto	IMHAB	Carrer Ulldecona 12-14	108
35	Casernes de Sant Andreu Ed. C	Proyecto	IMHAB	Passeig Torres i Bages 143	150
36	Lluís Borrassà	Proyecto	IMHAB	Carrer Lluís Borrassà 23-35	54
37	Puigcerdà / Maresme	Proyecto	IMHAB	Carrer Puigcerdà 100-102	75
38	Torre Baró Illa F	Proyecto	IMHAB	Avinguda Escolapi Càncer 10	47
39	Illa Glòries	Proyecto	IMHAB	Gran Via de les Corts Catalanes 830-846	225

	Promoció	Estado	Operador	Direcció	NºViviendas
40	Marina Prat Vermell S8 D1+D2	Proyecto	IMHAB	Carrer Acer s/n	240
41	Porta Trinitat Vella	Proyecto	IMHAB	Carretera de Ribes 51-65	140
42	Roquetes AA3	Proyecto	IMHAB	Via Favència 271-275	122
43	Trinitat Nova UA3 Bloc E	Proyecto	IMHAB	Carrer Palamós 81	100
44	Trinitat Nova UA3 Bloc I	Proyecto	IMHAB	Carrer Palamós 88	76
45	Torre Baró Illa E	Proyecto	IMHAB	Avinguda Escolapi Càncer 27-33	30
46	Presó T. Vella A18.03	Proyecto	IMHAB	Carrer Pare Pérez del Pulgar s/n	98
47	Presó T. Vella A18.01	Proyecto	IMHAB	Carrer Pare Pérez del Pulgar s/n	75
48	MPGM HD Ciutat de Granada	Proyecto	IMHAB	Carrer Ciutat de Granada 95-97	18
49	MPGM HD Antiga Quirón	Proyecto	IMHAB	Avinguda Mare de Déu de Montserrat 5-11	100
50	MPGM HD Penitents	Proyecto	IMHAB	Carretera de Sant Cugat 2x	35
51	MPGM Carmel - Ai04 + OE.03	Proyecto	IMHAB	Carrer Murtra 12-16	22
52	MPGM HD Veneçuela	Proyecto	IMHAB	Carrer Veneçuela 96-106	150
53	Marina Prat Vermell S10 P22	Proyecto	IMHAB	Carrer Ulldecona 2-10	80
54	MPGM HD Vidal i Barraquer	Proyecto	IMHAB	Avinguda Vidal i Barraquer 37-43	85
55	UA1 MPGM Glòries-Merid. FR15B	Proyecto	APROP	Carrer Bolívia 33-41 int	37
56	MPGM Torrent Monges - NH	Proyecto	Covivienda	Carrer General Vives 4-6	17
57	Marina Prat Vermell S10 P21 + S8 Eq2	Proyecto	IMHAB	Sense nom (Motors-Tortosa) 7	84
58	Casernes de Sant Andreu Ed. A	En preparació	IMHAB	Passeig Torres i Bages 129	84
59	Casernes de Sant Andreu Ed. J	En preparació	IMHAB	Carrer Fernando Pessoa 1-39	60
60	Ferran Junoy/Ciutat d'Asunció	En preparació	IMHAB	Carrer Ferran Junoy 104-108	150
61	Avda Vallcarca AA6	En preparació	IMHAB	C. Gustavo Bequer, 17-23	70
62	MPGM Degà Bahí AA1 Edifici A2	En preparació	IMHAB	Plaça Nova Creació	23
63	Colonia Castells FII UP B2	En preparació	IMHAB	C. Entença 284-288	14
64	Trinitat Nova Bloc F	En preparació	Cooperativa	Carrer Aiguablava 74-76	25
65	La Clota LCR -FR 3.2	En preparació	Cooperativa	Avinguda Estatut de Catalunya 15-21	136
66	Marina Prat Vermell S10 P15	En preparació	HOUSING	Carrer Cal Cisó 44	60
67	Marina Prat Vermell S10 P23	En preparació	HOUSING	Carrer Ulldecona 16-24	65
68	Renfe Colorantes PAU1 FR01	En preparació	HOUSING	Carrer Fernando Pessoa 14-16	124
69	Entorn Sagrera PAU1 FR02 UP5	En preparació	HOUSING	Carrer Gran de Sagrera 32-60	106
70	PE Poble Sec - Montjuïc UA8	En preparació	Covivienda	Pg. de l'Exposició 38	6
71	Marina Prat Vermell S8 E1	En preparació	Fundació	C. Ulldecona, 11	60
72	MPGM Estació de Sants AA 1-c	En preparació	IMHAB	C. Riera de Tena 54-56	24

Conclusión

Las políticas de vivienda aplicadas en la ciudad de Barcelona permiten descubrir algunas características innovadoras que no siempre son perceptibles de manera inmediata. El mapa de agentes y herramientas desplegado cubre casi por completo los objetivos estratégicos en las diferentes escalas y situaciones de actuación. Esta actitud de aproximación holística al problema facilita la prevención frente a un posible agravamiento de la situación, que pudiera ser motivado por futuras situaciones de crisis económica, nuevas burbujas del sector inmobiliario u otros imprevistos que pudieran afectar al ámbito de la vivienda.

La planificación de toda una estructura de actuación —y la identificación de los objetivos y prioridades de intervención a través de las herramientas de los agentes— optimiza la eficiencia de las estrategias de trabajo, que han de funcionar como un sistema interrelacionado. En este sentido, es interesante finalizar este recorrido reseñando tres paradojas de las políticas de vivienda y dos retos de futuro que deben ser tenidos en cuenta para la persistencia en el futuro de los esfuerzos aplicados en Barcelona.

Las tres paradojas están relacionadas con algunos de los objetivos principales de sus estrategias y demuestran la capacidad de la innovación para hacer frente a los problemas desde perspectivas no previstas.

Importancia del parque de vivienda ya construido y su rehabilitación para la obtención de un parque de vivienda público.

Frente al pensamiento de que conseguir un parque de vivienda de alquiler asequible significa producir nuevos edificios, Barcelona ha hecho una apuesta por la

recuperación del parque existente. Lo hace fomentando la rehabilitación de las viviendas con déficits de habitabilidad, ejerciendo los derechos de tanteo y retracto en la compraventa de inmuebles, llegando a acuerdos con entidades bancarias para la movilización de su parque inmobiliario, fomentando la utilización de pisos vacíos, promoviendo el alquiler de viviendas no principales infrautilizadas, etc. El impacto que generan estas actuaciones puede llegar a superar el conseguido mediante la construcción de vivienda nueva, con un coste y unos plazos claramente inferiores.

Importancia de las actuaciones de emergencia para mantener la estabilidad y el equilibrio de los sistemas.

Las actuaciones en las brechas, la localización de oportunidades temporales —pero inmediatas—, y la capacidad para movilizar recursos para atender a las situaciones de emergencia son características de una manera de hacer que garantiza dos tipos de estabilidad: por una parte, la estabilidad habitacional de las personas, la garantía del mantenimiento de su contacto con las redes de proximidad, vecinales y familiares que implica la vivienda. Por otra, con la estabilidad y el equilibrio de las propias comunidades urbanas se evitan procesos de gentrificación y especulación inmobiliaria.

Importancia de los agentes privados para garantizar la permanencia de un parque público de vivienda.

El papel de las entidades públicas para garantizar el acceso a la vivienda puede resultar efímero sin una continuidad en el tiempo de las medidas aplicadas. De nada sirve construir vivienda pública que pueda acabar privatizada en el futuro. Frente a esta dificultad, la intervención pública puede verse apoyada por entidades sin ánimo de lucro, como fundaciones y cooperativas,

capaces de producir vivienda asequible en régimen de cesión de uso del suelo. Estas viviendas, tipológicamente innovadoras por lo que supone la cohabitación de comunidades y la gestión de recursos compartidos, tienen garantizado su mantenimiento y el uso como vivienda principal durante todo el período de cesión, lo que coincide con los objetivos de la acción pública. Por tanto, se da esta tercera paradoja en la que la intervención pública necesita de la acción responsable de la iniciativa comunitaria.

El esfuerzo de las políticas de vivienda permite obtener resultados a corto plazo, que pueden resultar insuficientes si no se habilitan mecanismos de mantenimiento de las estrategias en el tiempo, de evaluación de los resultados y de reprogramación en caso necesario. La dificultad es importante, puesto que se requieren consensos administrativos y legislativos que superan los ámbitos geográficos, competenciales o de las propias legislaturas. Por eso, es importante localizar retos que puedan facilitar la permanencia del esfuerzo en favor de los objetivos. En el contexto de Barcelona, podemos mencionar dos cuestiones importantes:

La escala metropolitana

El acercamiento al problema de la vivienda en Barcelona exige el reconocimiento de un contexto urbano supra-municipal. Los movimientos de población en el área metropolitana de Barcelona, la identificación de áreas de vulnerabilidad más allá del contexto municipal, o la ubicación de espacios amenazados por procesos de gentrificación, son circunstancias que se han hecho visibles durante el proceso de diagnóstico que se ha llevado a cabo. Ello demuestra la necesidad de herramientas de actuación que deben ser coordinadas desde una perspectiva metropolitana. Esa coordinación estratégica, junto con la corresponsabilidad competencial del conjun-

to de administraciones municipales que intervienen en el área, ha de facilitar una visión panorámica más completa del problema de la vivienda en Barcelona y una capacidad de acción con mayor incidencia estructural.

La convergencia con las buenas prácticas europeas en materia de vivienda

La definición de los recursos públicos destinados a vivienda no puede permanecer ajena a la distribución de esfuerzos que se lleva a cabo en los países referentes en políticas de vivienda. Mecanismos para la ampliación del parque de alquiler asequible, legislación para la protección de los derechos de los arrendatarios al mismo nivel que los de los propietarios, definición de nuevas formas de tenencia y de financiación, incorporación de nuevos agentes privados y entidades sin ánimo de lucro en la producción de vivienda, etc. son algunas de las acciones que constituyen un estado de la cuestión europeo que conviene explorar. El trabajo desarrollado en Barcelona entre 2015 y 2018 demuestra que el conocimiento de buenas prácticas que se llevan a cabo en contextos próximos favorece la innovación frente al problema local.

Posfacio

Políticas públicas de vivienda: *no silver bullets & no shortcuts*

Javier Burón, gerente de Vivienda
del Ayuntamiento de Barcelona

Con demasiada frecuencia se leen y escuchan opiniones que apuntan a lo sencillo que es el problema de la vivienda y lo fácil que se arreglaría con una sola medida o instrumento (“lo que hay que hacer es construir y ya bajará el precio”; “si se califica mucho suelo, el precio de la vivienda bajará”; etc.). Son las *silver bullets*, soluciones sencillas a un problema complejo, propias del pensamiento mágico, que deben ser desterradas del debate sobre la vivienda asequible. El primer paso para la solución de este problema es reconocer que es complejo y multifactorial, y que la solución al mismo vendrá de la mezcla de una serie de instrumentos, proyectos y políticas y no de una sola medida. Conviene también recelar de quien defiende que hay atajos milagrosos (*shortcuts*) y que este es un problema solucionable de una manera relativamente rápida.

Cuando se quiere operar sobre tejidos urbanos preexistentes y colmatados, cuando se quiere intervenir en mercados con operadores ya establecidos, cuando la oferta pública de vivienda es tan débil como en el caso de nuestras ciudades y cuando la demanda y la inversión están globalizadas, conviene no ser frívolo con un problema que conecta de forma íntima muchas políticas públicas: urbanismo, transportes, empleo, servicios sociales, fiscalidad, economía, finanzas, etc.

Aportamos aquí nuestro mapa de procesos en relación a cuáles son los instrumentos que deben combinarse —sin entrar en la ponderación de cada uno de ellos— en una política pública local de vivienda.

1. La información

La información sobre el estado de nuestros parques de vivienda es un recurso clave. En primer lugar, hay que evitar que el mercado sea la fuente de información con más predicamento, habida cuenta de los intereses casi siempre inflacionistas. En segundo lugar, hay que ser capaz de procesar de manera conjunta el inmenso caudal de información en manos de las administraciones. Todo ello nos debería conducir a un diseño de políticas públicas de vivienda basadas en los datos y la evidencia científica. Finalmente, no hay que perder de vista que, en un mercado tan psicosocial como el de la vivienda, *data mastering* es igual a *market shaping*, siendo una obligación de las administraciones no permitir que solo la información sobre vivienda emitida por medios privados tenga prestigio y no tolerar que solo sean noticias con impacto sobre los consumidores aquellas que apuntan a la escasez y la subida de precios.

2. La planificación estratégica

Aunque pueda parecer una evidencia, las políticas de vivienda deben planificarse cuantitativa y cualitativamente. Deben proponerse instrumentos, presupuestos y horizontes temporales de ejecución y evaluación de las medidas que se intentan implantar o desarrollar. Y, en el caso de la vivienda, la planificación estratégica, aunque sometida a revisiones, debe ser de largo alcance temporal, habida cuenta de su carácter estructural, poco modificable en tiempos cortos. Las legislaturas y la planificación estratégica de vivienda casan mal en el tiempo. Siempre que fuese posible es recomendable ir a pactos de ciudad de largo alcance temporal, siempre por encima de la década. Aquello que no se ha atendido o se ha gestionado deficientemente en décadas, no se puede solucionar en meses o unos pocos años.

3. El registro de demandantes

Muchas administraciones disponen de uno o varios registros de demandantes de vivienda: el uso preferente de sus datos son los procesos de adjudicación de vivienda pública o protegida (proceso n° 9). Pero, además de esta función, estos registros contienen un amplio caudal de información que debe ser utilizada para el diseño científico de políticas de vivienda, tal y como hemos citado en el proceso n° 1.

4. Las oficinas de atención al público

La mayor parte de las administraciones contamos con oficinas de vivienda o usamos oficinas de atención a la ciudadanía generalistas también para los bienes y servicios públicos en materia de vivienda. Sin perjuicio del servicio eficiente que pueden hacer a la administración como canal de información a la ciudadanía y de tramitación de instancias, solicitudes y recursos de los administrados, está claro que estas oficinas deben ser un medio preferente para una relación bilateral y fluida entre administración y ciudadanía.

5. La emergencia habitacional

Dado el durísimo contexto de muchas ciudades en materia de emergencia habitacional (personas sin techo, desahucios, ocupaciones sin título habilitante, pérdida de domicilio por no renovación de contratos de alquiler, etc.), no es necesario aclarar que una buena parte de los esfuerzos de las administraciones en los últimos años han ido dirigidos a este tipo de problemas. Siendo muy difícil atajar estos problemas a corto plazo y no estando siempre la solución en el marco estricto de la política de vivienda, la existencia de unidades mixtas (mitad servicios sociales, mitad servicio público de vivienda), la colaboración con las autoridades judiciales en la búsqueda de la alerta temprana, así como la existen-

cia de ayudas y viviendas específicamente reservadas a estos colectivos son, todos ellos, instrumentos que facilitan la mediación de la administración en relaciones entre privados.

6. El suministro de la materia prima: suelo y vuelo

No seremos originales si apuntamos que un urbanismo local que no tenga entre sus prioridades la producción de suelo jurídica y físicamente preparado para la vivienda pública, social, protegida y privada asequible (adjetivos colindantes, pero no palabras sinónimas) no será un urbanismo funcional. Por ello, la conexión entre los equipos públicos de urbanismo, transporte y vivienda es clave. Y siempre hay que vigilar el estado presente de ese suministro y el futuro potencial. Quizás seamos un poco más originales si establecemos que en ciudades y zonas urbanas colmatadas, tan importante o más que la producción de suelo, es la habilitación jurídica de vuelo para esa vivienda pública, social, protegida y asequible de la que hablamos. Los intersticios, los potenciales edificatorios no agotados, los mientras tanto, los complejos urbanísticos y las obligaciones de derecho público en relación a la rehabilitación y edificación en suelo urbano consolidado son claves en ciudades con buena parte de su suelo consumido.

7. La financiación de las políticas públicas de vivienda

Otra obviedad: sin dinero no hay política pública local de vivienda posible. La situación de la que partimos es dramática, dada la escasez de medios públicos habitualmente puestos a disposición de esta tarea pública. Ahora bien, que debemos aspirar a disponer de 1% del PIB dedicado a políticas públicas de vivienda, cuando ahora apenas llegamos al 0,06%, y que el trecho a recorrer sea inmenso, no quiere decir que no haya un cierto margen para el matiz y la esperanza. Hay un espacio para la financiación pública doméstica y europea.

La política fiscal también debe jugar un papel a favor de la vivienda pública, social, protegida y asequible. Y hay mucho espacio para la colaboración público-privada y el uso de instrumentos financieros privados en el ámbito público local. Tan importante como que los recursos crezcan en esta política pública es que los mismos sean seguros y estén garantizados a largo plazo. No es posible poner en marcha programas de medio y largo plazo con recursos económicos a corto plazo.

8. La provisión de vivienda social y asequible por y para el sector público

Ninguna entidad local será influyente en materia de vivienda si no dispone de una cierta parte de la oferta de vivienda de la ciudad. Ello pasa por disponer de un parque público dedicado preferentemente al alquiler, aunque ello no se puede identificar, única y exclusivamente con la producción de nueva vivienda por medios públicos. La provisión de vivienda por y para el sector público implica un abanico de posibilidades e instrumentos.

Promoción directa o delegada: por una parte, de viviendas y alojamientos; por otra, de coviviendas, cooperativas con derecho de superficie, fundaciones de gestión de alquiler u operadores público-privados metropolitanos de alquiler asequible.

Compras: de viviendas y de edificios en el mercado. Es costoso y a menudo exige su rehabilitación posterior, pero tienen un papel cualitativo importante en lugares sin disponibilidad de parque público de vivienda.

Movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible: permite obtener temporalmente vivienda asequible para el sector público a cambio de incentivos a los propietarios (garantías de cobro y subvenciones a la rehabilitación de las viviendas).

9. La política de adjudicaciones de vivienda pública

Si la provisión de vivienda funciona adecuadamente, hay que afrontar una política de adjudicación de vivienda de diversos tipos de viviendas y alojamientos entre diferentes tipos de familias y en regímenes distintos. Técnicamente no es difícil asignar viviendas y alojamientos a familias de distintas rentas con una cierta distribución en el tiempo para cuadrar las cuentas de la entidad pública. Pero cuando se dispone de un parque público de vivienda pequeño, incluso aunque esté en crecimiento, las disponibilidades de vivienda y ayudas siempre están muy por debajo de las demandas de los diferentes colectivos. Y la pelea por el recurso escaso que se produce entre esos grupos sociales debe ser políticamente ordenada.

10. La gestión del parque público de vivienda

En íntima conexión con lo anterior está el reto de la adecuada gestión de unos parques públicos de vivienda pequeños y desbordados. La tentación de dedicarlos solo a los más necesitados de entre los necesitados debe ser evitada a toda costa. La “guetización” impide el crecimiento de los parques públicos por su desprestigio entre los contribuyentes que tienen que sostenerlos con sus impuestos. La opción contraria, adjudicar solo a usuarios con capacidad de pagar el 100% del coste del bien y servicios (lo que permitiría que las entidades públicas de vivienda estuvieran holgadamente saneadas), también debe ser evitada. Tenemos la obligación de mezclar usuarios de todo tipo en el parque público. Y consecuentemente también debemos mezclar diferentes regímenes de acceso y distintas tipologías de viviendas y equipamientos.

11. Las ayudas al alquiler

Allí donde no se llega con viviendas públicas, protegidas o público-privadas se puede llegar con subvenciones para la reducción del gasto en alquiler de las familias. Obviamente estas ayudas, si están muy extendidas, como en muchos países de la UE, implican grandes presupuestos públicos. Y si no se diseñan adecuadamente pueden implicar inflación (el arrendador incluye la ayuda en el precio) y/o fraude. Pero es una evidencia que hasta los sistemas más maduros de intervención pública en vivienda combinan parque público y público-privado con ayudas directas a los inquilinos. Otra cosa es que este sea un instrumento de difícil financiación solo local.

12. Las ayudas y los convenios de rehabilitación

Como las subvenciones al alquiler, son grandes consumidores de recursos públicos, pero contribuyen a que nuestro patrimonio edificatorio se mantenga en buen estado. Deben, en la medida de lo posible, ser dirigidas de manera específicamente intensa a familias de recursos bajos y a territorios en los que se acumulan fincas de alta complejidad físico-social. Pueden facilitar la moderación del alza de los precios si se vincula la recepción de estas subvenciones a la no alza de los alquileres por encima del IPC durante un cierto número de años. Sea como fuere, es necesario profundizar en la especialización de estas subvenciones, al mismo tiempo que se impulsa la existencia de créditos específicos para la rehabilitación de viviendas y edificios, de forma que podamos diseñar mezclas virtuosas de recursos de los propios vecinos, subvenciones públicas y créditos adaptados a la realidad de la rehabilitación de comunidades de vecinos.

13. La disciplina de vivienda

Como elemento de cierre higiénico de la actuación pública local en vivienda, se debe hacer cumplir la función social de la propiedad de la vivienda, tal y como esta es definida por las leyes autonómicas. Ello implica una actividad de inspección-sanción, si no sistemático-universal, sí al menos preventiva y ejemplarizante.

14. El intercambio técnico en redes profesionales y el lobby local para el cambio de normativas autonómicas y estatales con amplio impacto en la política local de vivienda

Aunque lo local en materia de vivienda no siempre tiene conexión con otras realidades administrativas, es clave el intercambio entre técnicos. Y esta colaboración puede ser metropolitana, regional, autonómica, estatal o europea (ámbito en el que nuestros colegas tienen un gran interés en conocernos y ayudar, si fuera posible). Por otra parte, el intercambio técnico debe llevar a la autoconsciencia de las necesidades del sector de la vivienda pública y público-privada y a una labor de lobby profesional (*policies, no politics*) ante otras administraciones públicas y otros poderes del estado.

15. La evaluación continua de la eficiencia y eficacia de las políticas públicas de vivienda

Y finalmente, en esta, como en todas las demás políticas públicas, lo que no se mide no existe y lo que no se evalúa no se debería mantener. Es necesario evaluar de forma constante cual está siendo el rendimiento real de la mezcla que cada administración local decida sobre los 14 procesos anteriores. No hay una mezcla que sirva de la misma manera a dos municipios. Pero lo que sí es aplicable a todos ellos es que medir, evaluar y reprogramar debe ser un ciclo constante en materia de vivienda pública, social, protegida, público-privada y asequible.

Epílogo

Políticas de vivienda pública

**Josep Maria Montaner,
concejal de Vivienda y Rehabilitación
del Ayuntamiento de Barcelona.**

Si hay un tema apasionante desde el punto de vista social, político, antropológico y arquitectónico, son las políticas de vivienda pública: aquello que cada sociedad va inventando para afrontar el derecho a la vivienda en general y, especialmente, para quienes tienen menos recursos y quedan fuera del mercado. También es lo que más tiene que ver con la cultura del habitar; en definitiva, es uno de los fenómenos que mejor puede definir a un país y a una ciudad. No olvidemos que, en inglés, todo lo relacionado con la vivienda se denomina “housing”, que es a un mismo tiempo un verbo, una acción, una actividad abierta y compleja que se proyecta hacia el futuro.

España ha destacado en Europa, al igual que Grecia, Italia y Portugal, por unas políticas de vivienda discontinuas, basadas en la propiedad, que han actuado de incentivo económico y político en los momentos de desaceleración económica, priorizando la iniciativa del sector privado y dando más importancia a la vivienda como negocio y especulación que como derecho. Hoy la ciudad de Barcelona ha tomado la iniciativa y está llevando adelante cambios cualitativos y cuantitativos en el sentido de dar prioridad a la vivienda como derecho fundamental.

Afrontar un problema de tales dimensiones, cuando la herencia de vivienda pública es tan escasa y la inversión estatal y autonómica tan mínima, no ha sido nada fácil. ¿Cómo encarar los nefastos efectos de una crisis múltiple? La inmobiliaria, del año 2008, con los desahucios y deudas endémicas por impago de la hipoteca; la actual,

como consecuencia de la “financiarización”, o sea de la conversión de la venta y el alquiler en el principal negocio financiero, ocasionando un incremento abusivo de los precios; y la general, con el aumento de la precariedad y la vulnerabilidad.

Este libro está organizado como un manual que explica de manera didáctica y en detalle el modelo que se ha desarrollado en Barcelona, afrontando la magnitud del problema. La respuesta ha sido un modelo múltiple, una auténtica constelación de medidas y herramientas que exploran todas las posibilidades para defender su función social, articulado en el Plan por el derecho a la vivienda en Barcelona (2016-2025). Se trata de un modelo transversal que, en la estructura del Ayuntamiento, ha situado Vivienda y Rehabilitación dentro del área de Derechos Sociales, cerca de alcaldía y en estrecha colaboración con Ecología, Movilidad y Urbanismo, junto a derechos como la educación y la salud, y dentro de las áreas específicas dedicadas a infancia, juventud, personas con diversidad funcional y gente mayor. La vivienda es esencial para hacer ciudad, pero, sobre todo, es un derecho crucial.

¿Cómo se ha construido esta política de vivienda y rehabilitación?: aprendiendo de más de cien años de políticas de vivienda en Europa y América. En Europa las propuestas de la socialdemocracia, en el período de entreguerras, señalaron los múltiples caminos de innovación y las diversas tipologías de vivienda moderna. En América, tras la crisis de 1929 y la Segunda Guerra Mundial, se desarrolló una gran diversidad de políticas de vivienda pública. Nuestra condición actual es muy distinta a la de la postguerra y el “desarrollismo”: no es adecuado aplicar políticas unívocas, masivas y repetitivas de vivienda social para hacer grandes conjuntos nuevos. Ahora se contemplan soluciones específicas para cada grupo social y cada generación, para cada barrio y tejido urbano. Hoy se trata de introducir pequeñas

y medianas operaciones de vivienda de nueva planta, basadas en la flexibilidad, la desjerarquización, la igualdad de género y el ahorro energético.

Entre 2015 y 2019, en Barcelona se han impulsado 72 nuevas promociones de vivienda en muy diversas fases (terminadas y adjudicadas, en construcción, en licitación de obra, en redacción de proyecto, en licitación de proyecto, y en estudios previos con el suelo transformado y la financiación para la promoción). En dos mandatos, entre 2015 y 2023, se habrá doblado el parque público de vivienda de alquiler heredado de 90 años de actividad: se habrá pasado de menos de 7.000 viviendas, a casi el doble, más de 13.000. Al mismo tiempo, con medidas como la Modificación de Plan General Metropolitano (MPGM), que obliga a que el 30% de las nuevas viviendas en operaciones y rehabilitaciones de un cierto tamaño sea protegida, se ampliará a toda la ciudad la disponibilidad de vivienda asequible.

En el terreno de la vivienda hoy es clave explorar nuevas formas de tenencia, más allá del alquiler y la propiedad, como el derecho de superficie y las cooperativas en cesión de uso. Para consolidar esta última alternativa, que denominamos “co-vivienda”, se ha hecho una de las mayores apuestas, cediendo suelo público y acompañando en el proceso a los proyectos de vida comunitaria y sostenible de las cooperativas. Para hacer viable la vivienda cooperativa en cesión de uso ha sido clave la MPGM que exime de la obligación de hacer aparcamientos subterráneos en la vivienda pública, en la de cooperativas y en los edificios con calificación A de ahorro energético. Era vital sintonizar la voluntad de vida colectiva y ecológica, que renuncia al uso del vehículo privado, con una normativa urbanística acorde con los modos de vida actual y que no comporte un coste económico y medioambiental tan alto.

De la misma manera, por la urgencia, es imprescindible tratar de aprender nuevos sistemas constructivos indus-

trializados y manejables, que permitan innovaciones para ganar tiempo y calidad, como los APROP (Alojamientos de Proximidad Provisionales), que se han empezado a instalar en los barrios populares de la ciudad, e impulsar los concursos ya convocados de proyecto y obra.

Además, se han aprovechado todas las ocasiones justificables para comprar pisos y edificios, dándoles un uso social lo más pronto posible. El objetivo es claro, no sólo se trata de aumentar el parque público, sino también de desmontar operaciones especulativas de compra-venta, proteger a los inquilinos amenazados de expulsión, y que no haya viviendas vacías y en mal estado, potenciando su mejora y rehabilitación. Para ello se han dedicado 70 millones a la compra y la obtención, por cesión, de viviendas: ya sea sueltas, ejerciendo el derecho de tanteo y retracto; ya sea por cesión de entidades bancarias; ya sean las 25 propiedades verticales repartidas por la ciudad; en total, hasta enero del 2019, se contabilizan 660 viviendas. Todo ello junto a las que se han adherido al plan “Tú tienes la llave”: se ha conseguido que sus propietarios particulares las cedan a la Bolsa de vivienda de alquiler con precio asequible, con la compensación de unas condiciones y ayudas muy favorables.

En nuestro contexto de ciudad en gran parte colmatada es imprescindible rehabilitar sobre lo ya construido, lo cual mejora la calidad de vida de los barrios y la salud de los habitantes. En cuatro años se han invertido más de 100 millones de euros en la promoción de la rehabilitación en todas las escalas: las ayudas para la mejora de los interiores y de las instalaciones; las convocatorias generales para la instalación de ascensores, mejoras en accesibilidad, reparación de estructuras, aislamiento y mantenimiento de fachadas y cubiertas; la rehabilitación de las denominadas “fincas de alta complejidad”, por ser aquellas más necesitadas de intervención y con comunidades de propietarios con menor capacidad de organización y financiación, y la regeneración urbana de los ba-

rrios, densificando allí donde sea posible. Aquí el cambio esencial ha sido pasar de unas convocatorias generales a un tipo de rehabilitación en el que la administración municipal es proactiva y actúa en aquellos barrios y edificios más necesitados. Todo ello se ha promovido dentro del paraguas del Plan de Barrios, en el que se ha potenciado la educación, la calidad del espacio público, la esfera asociativa y la rehabilitación.

Y frente a la emergencia habitacional, consecuencia de la ya citada crisis hipotecaria, de los efectos perversos de la “financiarización”, con el aumento de los precios del alquiler, de los desahucios visibles e invisibles, y de la precariedad salarial, se han tomado muy diversas medidas: se han doblado las ayudas al pago del alquiler; se han creado organismos para defender los derechos de las personas, como la Unitat contra la Exclusió Residencial (UCER), que junto al Servei d’Intervenció en la Pèrdua d’Habitatge i Ocupació (SIPHO), ha mediado en los conflictos, atendiendo a 6.500 familias; se ha reforzado la capacidad y el personal de las oficinas de vivienda en cada distrito, para asesorar a la ciudadanía sobre sus derechos, y se ha iniciado una nueva “disciplina de la vivienda”, basada en la aplicación pendiente de la “Ley por el Derecho a la Vivienda en Cataluña” del 2007, elaborando el censo de pisos vacíos, persiguiendo el acoso inmobiliario y la discriminación, y sancionando el mal uso de la vivienda pública y protegida a partir de inspecciones y expedientes.

Todo esto es lo que se ha iniciado en este mandato en Barcelona, reconocida como la ciudad española que más está haciendo por defender el derecho a la vivienda. Ya se ha realizado el cambio estructural, que ha fusionado todos los diversos servicios municipales dedicados a vivienda en el nuevo Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, que hereda la tradición del Patronat Municipal d’Habitatge creado en 1929; se han triplicado tanto el personal que trabaja en vivienda

como las inversiones; y en los jurados de los concursos de proyectos participan también instituciones docentes, profesionales y vecinales. Se ha creado el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, para disponer de los datos imprescindibles y de la diagnosis previa a la acción. Y se ha promovido Habitatge Metròpolis Barcelona, el operador metropolitano de alquiler asequible, siguiendo el modelo europeo y norteamericano de las Housing Associations, para incorporar al sector privado más consciente y sensible, y para alcanzar la escala metropolitana, ya que solo dentro de ésta es posible afrontar coordinadamente soluciones al problema de la vivienda. Con ello se ponen todos los medios posibles para acortar la distancia que tenemos, en materia de vivienda asequible, en relación a la Europa más avanzada.

Hemos podido aprender de países como Uruguay, con sus cooperativas de vivienda; de comunidades autónomas como el País Vasco, con la continuidad de su política de vivienda pública, y de ciudades como Viena, en donde dos terceras partes de las viviendas son asequibles. Se han sentado ya las bases y se empiezan a ver algunos resultados de este proceso de innovación, pero será dentro de tres o cuatro años cuando se comprobará el cambio de paradigma que se ha impulsado. Un cambio radical que en este libro se explica para la ciudadanía y, también, para que cualquier lector o lectora, de cualquier lugar, pueda interpretar la experiencia de Barcelona, incorporándola y aplicándola de maneras distintas en cada contexto, como un grano de arena más en esta apasionante y crucial lucha del ser humano por el derecho a la vivienda. Y este es un cambio que tiene mucho que ver con la defensa del municipalismo en el mundo actual, con la certeza de que hoy las ciudades son la solución: metrópolis de la diversidad donde experimentar una especie de planeta a pequeña escala, donde se pueden consolidar los derechos y redistribuir las oportunidades y la calidad de vida.

Bibliografía

BORGIA SORROSAL, Sofía; DELGADO GIL, Andrés. "Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15". *Presupuesto y Gasto Público*, nº 57 (2009): 33-49.

DUCE, Rosa. "Un modelo de elección de tenencia de vivienda para España". *Moneda y Crédito*, nº 201 (1995): 127-152.

GARCÍA MONTALVO, José; MAS IVARS, Matilde. *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Valencia: Editorial CAM, 2000.

GARCÍA-VAQUERO, Víctor; MARTÍNEZ, Jorge. *Fiscalidad de la vivienda en España*. Madrid: Banco de España - Documentos Ocasionales nº 0506, 2005.

GAVIRA, Carmen (ed.) *Ciudad y sociedad. Políticas de la vivienda*. Madrid: Editorial Ayuso, 1977.

JUANTOSET, Eva María. "La política de vivienda en Europa. Consideraciones desde la perspectiva de los Servicios Sociales de interés general". *Cuadernos de Trabajo Social*, Vol. 25-2 (2012): 451-459.

KALUGINA, Anastasia. "Affordable Housing Policies: An Overview". *Cornell Real State Review*, Vol. 14 (2016): 76-83.

LEAL MALDONADO, Jesús; MARTÍNEZ DEL OLMO, Almudena. "Tendencias recientes de la política de vivienda en España". *Cuadernos de Relaciones Laborales*, nº 35 (2017): 15-41.

LLANOS MATEA ROSA, María. "Las medidas de la política de vivienda en materia de alquileres y vivienda protegida". *Banco de España. Boletín Económico*, nº Julio-Agosto (2006): 91-98.

MONTANER MARTORELL, Josep Maria. *La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*. Madrid: Editorial Reverté, 2015.

PELLI, Víctor Saúl. *Habitar, participar, pertenecer: acceder a la vivienda, incluirse en la sociedad*. Buenos Aires: Nobuko, 2007.

PITINI, Alice; KOESSL, Gerald; DIJOL, Julien; LAKATOS, Edit; GHEKIERE, Laurent. *The State of Housing in the EU 2017*. Brussels: Housing Europe, 2017.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio. *Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta*. Madrid: Fundación Alternativas, 2010.

ROLNIK, Raquel. *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Editorial Descontrol, 2018.

TRILLA, Carme. *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación "la Caixa", 2001.

VINUESA ANGULO, Julio. *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid: Díaz&Pons, 2013.

AAVV. Revista *Qüestions d'Habitatge*. N° 19, 20, 21. Barcelona: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació, 2015-2018.

Créditos fotográficos

p. 14	UN - United Nations, Department of Public Information
p. 16	Colectivo vdevivienda
p. 21	Ajuntament de Barcelona
p. 23	The East Harlem/El Barrio Community Land Trust
p. 27	Boletín Oficial del Estado
p. 32	PAH Barcelona
p. 34	Ajuntament de Barcelona
p. 42	Observatori Metropolità de l'Habitatge
p. 43	Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, Ajuntament de Barcelona
p. 44	Ajuntament de Barcelona
p. 58, 59	Observatori Metropolità de l'Habitatge
p. 76, 77	<i>La Vanguardia</i>
p. 81	Ajuntament de Barcelona / Pilar García Almirall
p. 85	Ajuntament de Barcelona-Generalitat de Catalunya
p. 86	Observatori Metropolità de l'Habitatge
p. 89	Ajuntament de Barcelona
p. 94, 95	Ajuntament de Barcelona
p. 100, 101	Ajuntament de Barcelona / David H. Falagán
p. 115, 116	Ajuntament de Barcelona
p. 120	Ajuntament de Barcelona
p. 133	Ajuntament de Barcelona
p. 134, 135	Ajuntament de Barcelona
p. 141	<i>La Vanguardia</i>
p. 145	Ajuntament de Barcelona
p. 150, 151	<i>La Vanguardia</i>
p. 156, 157	Ajuntament de Barcelona
p. 161	Ajuntament de Barcelona
p. 168, 169	<i>La Vanguardia</i>
p. 176, 177	Fundació La Dinamo
p. 181	Cooperativa La Borda

p. 191	Ajuntament de Barcelona
p. 196, 197	Ajuntament de Barcelona
p. 201	Ajuntament de Barcelona
p. 202	Straddle3
p. 207, 208, 211	Lacol Cooperativa d'Arquitectes
p. 213	Sostre Cívic
p. 217, 218, 220	Lacol Cooperativa d'Arquitectes
p. 223, 224	Lis Figueras, Toni Vidal
p. 227	Celobert
p. 231	Playtime
p. 237	Ajuntament de Barcelona
p. 239, 240, 244	Roland Halbe
p. 247, 248	Josep Maria de Llobet
p. 253, 254, 257	José Hevia
p. 259	Pedro Pegenaute
p. 260	Jordi Surroca
p. 265, 266	Adrià Goula
p. 271	Playtime
p. 272	Roldán+Berengué Arquitectos
p. 277	José Hevia
p. 278, 281	Playtime
p. 283, 284, 286	Peris+Torral Arquitectes
p. 289, 290, 292	Madhel, Mármolbravo y Miel Arquitectos
p. 295, 297	TAC Arquitectes
p. 299, 300	Playtime
p. 305, 306	Vimworks
p. 310	Ajuntament de Barcelona

Innovación en vivienda asequible
Barcelona 2015—2018

ISBN 978-84-9156-196-5
D.L. B. 5581-2019

La ciudad de Barcelona se ha enfrentado en los últimos años a un grave período de emergencia habitacional motivado por el impacto de la crisis económica. El equipo que accedió al gobierno municipal en 2015 decidió establecer nuevas estrategias de actuación para garantizar el derecho a la vivienda, promover un parque público significativo de vivienda asequible y asegurar la cualidad urbana del tejido residencial de la ciudad. El conjunto de las medidas aplicadas dibujan un panorama de paradojas que ponen en crisis los modelos vigentes de políticas de vivienda.



Ajuntament
de Barcelona